

## DOCUMENTO Nº4. NORMATIVA

TOMO I. ORDENACIÓN PORMENORIZADA



  
Gobierno de Canarias

  
AYUNTAMIENTO  
DE LA VILLA DE  
SANTA BRÍGIDA

  
gesplan

  
arquitectos S.L.P.

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN DE SANTA BRÍGIDA.

APROBACIÓN DEFINITIVA

NOVIEMBRE 2017

**DOCUMENTO N°4. NORMATIVA**

**TOMO II –ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

## **DOCUMENTO Nº4. NORMATIVA**

### **TOMO II. ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

#### **ÍNDICE**

<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.....</b>	<b>12</b>
Artículo 1.    La Ordenación Pormenorizada del Plan General Supletorio .....	12
Artículo 2.    Alcance de las determinaciones del Plan General Supletorio.....	12
<b>TÍTULO II. NORMAS GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DE PROYECTOS .....</b>	<b>13</b>
Artículo 3.    Definición. ....	13
Artículo 4.    Derecho al Aprovechamiento Urbanístico derivado del Plan General. ....	14
Artículo 5.    Clasificación.....	14
Artículo 6.    Obras en los edificios. Definición. ....	15
Artículo 7.    Obras de Restauración.....	15
Artículo 8.    Obras de conservación.....	15
Artículo 9.    Obras de consolidación o reparación. ....	16
Artículo 10.   Obras de Acondicionamiento.....	16
Artículo 11.   Obras de Rehabilitación. ....	16
Artículo 12.   Obras de Demolición. ....	17
Artículo 13.   Obras de Nueva Planta. Definición. ....	17
Artículo 14.   Obras de Sustitución. ....	17
Artículo 15.   Obras de nueva ocupación.....	17
Artículo 16.   Obras Complementarias. Definición.....	18
Artículo 17.   Clasificación.....	18
Artículo 18.   Obras de vaciado.....	18
Artículo 19.   Obras de explanación.....	18
Artículo 20.   Obras de cerramiento.....	18
Artículo 21.   Obras de acondicionamiento de espacios no edificados. ....	19
Artículo 22.   Obras Provisionales. Definición.....	19
Artículo 23.   Clasificación.....	19
Artículo 24.   Sondeos.....	19
Artículo 25.   Instalación de maquinaria auxiliar. ....	19
Artículo 26.   Publicidad con carteles.....	19
Artículo 27.   Vallado de solares. ....	19

Artículo 28.	Vallado de obras. ....	19
Artículo 29.	Otras obras provisionales. ....	20
<b>TÍTULO III. TRAMITES REGLADOS .....</b>		<b>20</b>
Artículo 30.	Trámites regulados. ....	20
Artículo 31.	Actuaciones sujetas a licencia. ....	20
Artículo 32.	Autorización municipal. ....	21
Artículo 33.	Antigüedad de la edificación. ....	21
Artículo 34.	Señalamiento de alineaciones y rasantes. ....	21
Artículo 35.	Alineaciones y rasantes. ....	21
Artículo 36.	Medición de alturas de parcelas en pendiente. ....	22
Artículo 37.	Licencias. ....	25
Artículo 38.	Criterios para el otorgamiento de Reconocimientos Parciales de la edificación. ....	25
Artículo 39.	Obras, instalaciones o actividades abusivas. ....	25
Artículo 40.	Delimitación de áreas homogéneas. ....	25
Artículo 41.	SUNCU. Tipos de Unidades de Actuación y su distribución en las A.H. ....	26
Artículo 42.	Aprovechamiento Medio. ....	28
Artículo 43.	Cálculo del aprovechamiento medio en suelo urbano. ....	28
Artículo 44.	Otras determinaciones. ....	28
Artículo 45.	Aplicación del aprovechamiento medio y del concepto de plusvalía derivada de la acción urbanística. ....	29
Artículo 46.	Determinación de los aprovechamientos de apropiación privada. ....	29
<b>TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACION .....</b>		<b>29</b>
Artículo 47.	El límite del suelo urbano. ....	29
Artículo 48.	Parcela. ....	30
Artículo 49.	Solar. ....	30
Artículo 50.	Parcela mínima. ....	31
Artículo 51.	Parcela residual. ....	32
Artículo 52.	Linderos. ....	32
Artículo 53.	Dimensión mínima de linderos. ....	32
Artículo 54.	Alineación. ....	32
Artículo 55.	Clases de alineaciones. ....	32
Artículo 56.	Rasantes. ....	33
Artículo 57.	Clases de rasantes. ....	33
Artículo 58.	Chaflanes. ....	34

Artículo 59.	Plano de fachada.....	34
Artículo 60.	Línea de edificación.....	34
Artículo 61.	Posición de la edificación respecto a la alineación. ....	34
Artículo 62.	Retranqueo. ....	35
Artículo 63.	Separación entre edificaciones. ....	35
Artículo 64.	Proyección del edificio. ....	35
Artículo 65.	Superficie de ocupación. ....	36
Artículo 66.	Posición de las plantas bajo rasante. ....	36
Artículo 67.	Edificación entre medianeras y retranqueada. ....	36
Artículo 68.	Fondo edificable. ....	36
Artículo 69.	Coeficiente de ocupación ....	36
Artículo 70.	Superficie ocupada. ....	37
Artículo 71.	Espacio libre de parcela. ....	37
Artículo 72.	Definición de parámetros de aprovechamiento. ....	37
Artículo 73.	Índice de edificabilidad. ....	37
Artículo 74.	Clases de edificabilidad.....	37
Artículo 75.	Superficie edificable.....	38
Artículo 76.	Superficie edificada total.....	38
Artículo 77.	Superficie construida por plantas a los efectos del cálculo del parámetro de edificabilidad.	38
Artículo 78.	Superficie útil. ....	39
Artículo 79.	Altura de la línea de cornisa y de la línea de coronación en edificación entre medianeras.	39
Artículo 80.	Medición de alturas en edificación entre medianeras. ....	39
Artículo 81.	Medición de alturas en edificación retranqueada:.....	40
Artículo 82.	Altura en plantas. ....	40
Artículo 83.	Altura de piso y altura libre. ....	40
Artículo 84.	Cubiertas. ....	40
Artículo 85.	Construcciones autorizadas por encima de la altura permitida. ....	40
Artículo 86.	Altura máxima. ....	41
Artículo 87.	Altura mínima.....	41
Artículo 88.	Sótano.....	41
Artículo 89.	Semisótano. ....	41
Artículo 90.	Planta baja. ....	42
Artículo 91.	Planta de piso. ....	42

Artículo 92.	Condiciones de locales y edificios. Habitación exterior.....	42
Artículo 93.	Habitación interior.....	42
Artículo 94.	Ventilación.....	42
Artículo 95.	Iluminación.....	42
Artículo 96.	Soleamiento.....	43
Artículo 97.	Condiciones de los patios. Patio de manzana.....	43
Artículo 98.	Patio de parcela.....	43
Artículo 99.	Patio de luces interior o cerrado.....	43
Artículo 100.	Patio de luces abierto o entrante.....	43
Artículo 101.	Dimensiones de los patios cerrados.....	44
Artículo 102.	Patio inglés.....	44
Artículo 103.	Ventilación de piezas no vivideras.....	44
Artículo 104.	Dotación de aparcamientos.....	44
Artículo 105.	Cerramientos de parcelas en suelo urbano.....	46
Artículo 106.	Protección del arbolado.....	46
Artículo 107.	Tratamiento de los espacios libres privados.....	47
<b>TÍTULO V. REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: PATRIMONIO HISTÓRICO .....</b>		<b>47</b>
Artículo 108.	Bienes integrantes del Patrimonio Histórico.....	47
Artículo 109.	Régimen de Protección y Tutela de los BIC.....	48
Artículo 110.	Normas comunes para los Conjuntos Históricos.....	49
Artículo 111.	Régimen de las intervenciones en el Patrimonio Histórico.....	49
Artículo 112.	Conservación y utilización del Patrimonio Histórico.....	50
Artículo 113.	Concesión de licencias de intervención en bienes del Patrimonio Histórico.....	51
Artículo 114.	Grados de protección de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico.....	52
Artículo 115.	Tipos de Intervención en los bienes integrantes del Patrimonio Histórico.....	53
Artículo 116.	Área de influencia del Patrimonio Histórico.....	55
Artículo 117.	Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico.....	55
Artículo 118.	“Casco Histórico de Santa Brígida”.....	56
Artículo 119.	Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico.....	56
Artículo 120.	Grados de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos.....	56
Artículo 121.	Normas de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos.....	56
Artículo 122.	Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Etnográfico.....	57
Artículo 123.	Bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico.....	57
Artículo 124.	Catálogo de Bienes Etnográficos del Municipio de Santa Brígida.....	58

<b>TÍTULO VI. RÉGIMEN DE USOS.....</b>	<b>58</b>
Artículo 125. Uso Principal o característico.....	58
Artículo 126. Usos Compatibles.....	58
Artículo 127. Usos Complementarios.....	58
Artículo 128. Usos Prohibidos o Incompatibles.....	58
Artículo 129. Usos globales y usos pormenorizados.....	58
Artículo 130. Tipos de usos globales y usos pormenorizados.....	59
Artículo 131. Definición de usos pormenorizados.....	61
Artículo 132. Uso Residencial. Condiciones generales.....	66
Artículo 133. Vivienda mínima.....	66
Artículo 134. Superficie mínima de vivienda.....	67
Artículo 135. Alturas.....	67
Artículo 136. Accesibilidad.....	67
Artículo 137. Dimensiones y superficies mínimas.....	67
Artículo 138. Condiciones de desarrollo.....	67
Artículo 139. Iluminación y ventilación:.....	67
Artículo 140. Condiciones de los servicios.....	67
Artículo 141. Condiciones de accesibilidad a la vivienda.....	68
Artículo 142. Condiciones específicas de piezas complementarias.....	68
Artículo 143. Uso Turístico. Condiciones Generales.....	69
Artículo 144. Uso Industrial. Edificio industrial.....	70
Artículo 145. Condiciones de los locales destinados a industria.....	70
Artículo 146. Actividades permitidas.....	70
Artículo 147. Dimensiones y condiciones de los locales.....	70
Artículo 148. Aseos.....	71
Artículo 149. Escaleras.....	71
Artículo 150. Construcción.....	71
Artículo 151. Energía.....	71
Artículo 152. Basuras.....	72
Artículo 153. Condiciones generales ambientales.....	72
Artículo 154. Niveles de perturbación por ruidos y vibraciones.....	74
Artículo 155. Clasificación de actividades.....	75
Artículo 156. Variación de categorías.....	75
Artículo 157. Control ambiental.....	76

Artículo 158.	Vertidos industriales.....	78
Artículo 159.	Naves o edificios de almacenaje.....	78
Artículo 160.	Condiciones de los locales.....	78
Artículo 161.	Condiciones ambientales.....	78
Artículo 162.	Instalaciones de protección contra incendios.....	79
Artículo 163.	Talleres y Artesanía. Definición.....	81
Artículo 164.	Condiciones de los locales y actividades.....	81
Artículo 165.	Condiciones del Uso Terciario.....	84
Artículo 166.	Clasificación del uso terciario.....	85
Artículo 167.	Condiciones de los despachos profesionales domésticos.....	85
Artículo 168.	Bajos comerciales.....	85
Artículo 169.	Condiciones de los locales.....	86
Artículo 170.	Edificios Comerciales. Definición.....	87
Artículo 171.	Condición de los locales.....	87
Artículo 172.	Condiciones comunes del Uso Equipamiento.....	87
Artículo 173.	Condiciones de uso de equipamiento Social. (SS).....	88
Artículo 174.	Condiciones de los locales de Equipamiento Social.....	88
Artículo 175.	Edificios de Equipamiento Social.....	88
Artículo 176.	Condiciones de Equipamiento Cultural (CU).....	88
Artículo 177.	Condiciones de los locales de Equipamiento Cultural.....	88
Artículo 178.	Condiciones de los edificios de Equipamiento Cultural.....	88
Artículo 179.	Condiciones del uso deportivo (DP). Instalaciones.....	89
Artículo 180.	Condiciones de otros equipamientos. Locales.....	89
Artículo 181.	Regulación de los usos públicos.....	89
Artículo 182.	Condiciones del Uso de Pozo y Estanque.....	89
Artículo 183.	Usos ligados al transporte.....	90
Artículo 184.	Garajes y servicios del automóvil.....	90
Artículo 185.	Condiciones generales.....	90
Artículo 186.	Plazas de aparcamiento.....	91
Artículo 187.	Alturas.....	91
Artículo 188.	Aseos.....	91
Artículo 189.	Construcción.....	91
Artículo 190.	Ventilación.....	92
Artículo 191.	Iluminación.....	93

Artículo 192.	Instalaciones contra incendios. ....	93
Artículo 193.	Salidas de garajes. ....	93
Artículo 194.	Prescripciones de explotación. ....	94
Artículo 195.	Estacionamiento. Definición. ....	94
Artículo 196.	Aparcamiento (AP). Definición. ....	94
Artículo 197.	Clasificación. ....	94
Artículo 198.	Condiciones. ....	94
Artículo 199.	Condiciones del uso gasolineras. Definición. ....	95
Artículo 200.	Condiciones. ....	95
Artículo 201.	Condiciones generales de uso ....	96
Artículo 202.	Aparcamiento bajo Espacios de uso Público ....	96
<b>TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN .....</b>		<b>96</b>
Artículo 203.	Definición y Aplicación .....	96
Artículo 204.	Tipos de Zonas y Sectores. ....	97
Artículo 205.	ZONA DE ORDENACIÓN A. Vivienda Unifamiliar. ....	97
Artículo 206.	ZONA DE ORDENACIÓN C. Edificación residencial colectiva. ....	106
Artículo 207.	ZONA DE ORDENACIÓN DE EQUIPAMIENTOS. (EQ) .....	110
Artículo 208.	USO TERCIARIO COMERCIAL .....	111
Artículo 209.	USO TERCIARIO DE OFICINAS .....	115
Artículo 210.	EDIFICACIÓN DE DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES .....	117
Artículo 211.	NORMA ZONAL E. EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS .....	124
Artículo 212.	ZONA DE ORDENACIÓN INDUSTRIAL. I. ....	126
<b>TÍTULO VIII. Desarrollo del Planeamiento .....</b>		<b>130</b>
Artículo 213.	Áreas Territoriales. ....	130
Artículo 214.	Instrumentos de planeamiento de desarrollo. ....	130
Artículo 215.	Planes Parciales de Ordenación. ....	130
Artículo 216.	Planes Especiales de Ordenación. ....	131
Artículo 217.	Estudio de Detalle. ....	133
Artículo 218.	Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo. ....	133
Artículo 219.	Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico. ....	134
Artículo 220.	Condiciones generales de los planes parciales de ordenación. ....	140
Artículo 221.	Condiciones de fraccionamiento de sectores. ....	140
Artículo 222.	Contenido de los Planes Parciales de Ordenación. ....	141
Artículo 223.	Criterios generales de ordenación de los sectores. ....	141

Artículo 224.	Condiciones generales de la infraestructura viaria. ....	142
Artículo 225.	Dotación de plazas de aparcamientos. ....	143
Artículo 226.	Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales. ....	143
Artículo 227.	Reserva de suelo para dotaciones, espacios libres públicos y viviendas sometidas a algún régimen de protección. ....	144
<b>TÍTULO IX. Gestión Urbanística.....</b>		<b>145</b>
Artículo 228.	Ámbitos de gestión. ....	145
Artículo 229.	Unidades de Actuación. ....	145
Artículo 230.	Modificación de las Unidades de Actuación. ....	145
Artículo 231.	Reparcelación Urbanística. ....	146
Artículo 232.	Reparcelación Económica. ....	146
Artículo 233.	Reparcelación voluntaria y forzosa. ....	146
<b>TÍTULO X. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....</b>		<b>147</b>
Artículo 234.	Sistemas de ejecución pública y privada.....	147
Artículo 235.	Parcelaciones y segregaciones urbanísticas. ....	147
Artículo 236.	Ejecución de obras de edificación. ....	148
Artículo 237.	Ejecución de los Sistemas Generales. ....	149
Artículo 238.	Ejecución de las dotaciones públicas. ....	150
Artículo 239.	Ejecución de los Equipamientos Estructurantes. ....	150
Artículo 240.	Ejecución de redes de Telecomunicaciones.....	150
Artículo 241.	Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.....	151
Artículo 242.	Valoración de los excesos de aprovechamiento. ....	152
Artículo 243.	Actuaciones aisladas en suelo urbano (AA-SU) ....	152
Artículo 244.	Actuaciones urbanísticas aisladas. ....	153
<b>FICHAS 154</b>		
<b>SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO .....</b>		<b>154</b>
<b>ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO .....</b>		<b>157</b>
<b>EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES .....</b>		<b>176</b>
<b>UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL .....</b>		<b>180</b>
<b>ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO .....</b>		<b>183</b>
<b>ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS EN SUELO URBANO.....</b>		<b>188</b>

## TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

### Artículo 1. La Ordenación Pormenorizada del Plan General Supletorio

1. En cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 32 del TRLOTENC'00, el contenido del presente documento integrante del Plan General Supletorio comprende la ordenación pormenorizada. Así mismo, esta ordenación pormenorizada constituye la normativa urbanística del Plan General Supletorio de Santa Brígida.
2. Constituye la ordenación urbanística pormenorizada el conjunto de las determinaciones que, dentro del marco de las de carácter estructural, desarrollan aquéllas en términos suficientemente precisos, para permitir la legitimación de las actividades de ejecución, comprendiendo:
  - a) La ordenación completa y con el mismo grado de precisión exigible a un Plan Parcial de Ordenación de todo o parte del suelo urbano y del urbanizable ordenado.
  - b) La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre los sectores incluidos en la misma área territorial en más del 15 por ciento, no pudiendo delimitarse en cada término municipal más de tres áreas territoriales.
  - c) La delimitación de unidades de actuación, precisando el carácter público o privado del sistema de ejecución según corresponda. Estos contenidos quedarán comprendidos en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos del Plan General anejo al mismo.
  - d) La organización de la gestión y la programación de la ejecución pública del Plan General mediante el Programa de Actuación y el Estudio Económico Financiero.
  - e) La determinación, si procede, de reservas complementarias de equipamientos e infraestructuras que completen las previstas en los sistemas generales, sin adquirir esta calificación.

### Artículo 2. Alcance de las determinaciones del Plan General Supletorio

El presente Plan General se elabora como documento supletorio de ordenación urbanística del municipio de Santa Brígida, de acuerdo al artículo nueve, apartado seis de la Ley de Medidas Urgentes LMU'09, que modifica la D.T. 3ª 1 de la Ley de Directrices de Canarias DOGT'03, en el sentido siguiente :

*“Artículo 9. Adaptación del planeamiento al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias.*

*6. Transcurridos los plazos máximos de adaptación a las Directrices de Ordenación General de los Planes Generales de Ordenación sin que ésta se hubiera efectuado, o cuando se hubiera producido la caducidad del plazo establecido para proceder a la redacción de la citada adaptación y, en su caso, de la prórroga otorgada al efecto, la consejería competente en materia de ordenación territorial, de oficio, o a instancia del ayuntamiento afectado o del cabildo insular*

respectivo, y tras el informe de la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias, y en su caso, previo requerimiento motivado a la Administración local correspondiente, para que en el plazo de un mes inicie la tramitación, y presente un plan en el que se contemplen las previsiones y compromisos para su finalización, podrá directamente proceder a la tramitación y aprobación del **contenido estructural del Plan General de Ordenación**, así como a la **ordenación pormenorizada que resulte necesaria para implantar los sistemas generales**, las dotaciones y servicios públicos, la implantación y ejecución de las viviendas de protección pública, la creación y ordenación de suelo industrial, la mejora de la calidad alojativa turística o la implantación de sus equipamientos complementarios. Igualmente se procederá a esta tramitación en el supuesto de incumplimiento de los compromisos en la programación aportada.

Este Plan General así aprobado tendrá **carácter supletorio** hasta la entrada en vigor del nuevo planeamiento general plenamente adaptado, promovido por el ayuntamiento.

En la tramitación por la corporación local del Plan General adaptado, no operará de forma automática ni podrá acordarse la suspensión prevista en el artículo 28.3 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, respecto de los ámbitos objeto de regulación por el Plan General aprobado con carácter supletorio en el párrafo precedente.”

## TÍTULO II. NORMAS GENERALES SOBRE EJECUCIÓN DE PROYECTOS

### SECCIÓN I. PROYECTOS PARA LA EDIFICACION

#### Artículo 3. Definición.

1. Los proyectos de Obras de Edificación son aquellos que tienen por finalidad definir las condiciones que la actuación de los edificios, definiendo de modo preciso las características generales de la obra mediante la adopción justificada de soluciones concretas, determinando sus características físicas y los materiales con que habrán de construirse; la disposición de sus elementos comunes y de sus locales; las instalaciones interiores y exteriores y el acondicionamiento de su entorno dentro de los límites de la parcela en que se construya.
2. Los Proyectos de Obras de Edificación contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fuesen de aplicación, y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrán cuanta información y detalle se señale en la legislación y en estas Normas Urbanísticas que se expondrán en los documentos siguientes:
  - a) **Memoria** descriptiva y justificativa de las características generales de la obra en general y de las soluciones concretas adoptadas, con especial expresión del cumplimiento de las condiciones que el planeamiento que les fuere de aplicación le imponga, y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos.
  - b) **Presupuesto global o pormenorizado**, según el tipo de obras, en donde, en función de las cuantificaciones de las diferentes partidas que componen la obra, se haga una estimación ajustada de su coste de actuación.

- c) **Planos** debidamente acotados y a escala adecuada, en los que se reflejen las características del edificio y de sus locales expresando el uso a que están destinados todos y cada uno de éstos. De manera especial se aportará cuanta documentación gráfica permita apreciar cabalmente el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que le fueren de aplicación y de cuantas determinaciones pudieran afectar a las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto con afecciones materiales como con efectos ambientales o estéticos.
  - d) Cuantos otros documentos, gráficos o escritos, se señalen en estas Normas en función de la clase de la obra a ejecutar o de la zona en que se localice.
3. El Proyecto acompañará su documentación de una copia en soporte informático con la extensión y programa que fije la Oficina Técnica municipal con el objeto de su incorporación a la planimetría de Actualización Municipal.

#### Artículo 4. Derecho al Aprovechamiento Urbanístico derivado del Plan General.

La aprobación o, en su caso, la ejecución efectiva de la urbanización da lugar a la atribución de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada; el aprovechamiento urbanístico se obtiene, en suelo Urbano no Consolidado y en suelo Urbanizable por aplicación a la superficie de parcela del 90% del aprovechamiento medio del ámbito o sector en que se localice la misma, excepto que dicha carga no tenga lugar por estar incluida en Unidades de Actuación (U.A.) o en sectores de suelo Urbanizable cuyo aprovechamiento equivalga a dicho 90%.

A partir de dicha atribución los propietarios vienen obligados a la solicitud de licencia de edificación en un plazo máximo de dos años, una vez cumplidos los deberes de cesión, equidistribución y urbanización que señala la LOTENC'00 para cada clase de suelo.

En el caso de parcelas que tengan la condición de solar con la aprobación definitiva del Plan General, los propietarios vienen obligados a la presentación en el plazo máximo de 24 meses (excepto que, estando incluido en unidad de actuación o actuación asistemática, en cuyo caso el plazo comienza a contar a partir de la fecha de la Aprobación Definitiva del Proyecto de Desarrollo correspondiente) de proyecto de edificación ajustado a las condiciones que le sean de aplicación a dicha parcela; el plazo para la actuación efectiva de la edificación será de tres años como máximo a partir de la concesión de la preceptiva licencia de obras.

#### Artículo 5. Clasificación.

##### **A) Obras en los edificios.**

- I) Obras de restauración.
- II) Obras de conservación o mantenimiento.
- III) Obras de consolidación o reparación.
- IV) Obras de acondicionamiento.
- V) Obras de rehabilitación.

##### **B) Obras de demolición de edificación.**

- I) Obras de sustitución.
- II) Obras de nueva ocupación.

#### Artículo 6. Obras en los edificios. Definición.

Se entiende por obras en los edificios todas aquellas obras que se ejecutan sobre construcciones existentes.

#### Artículo 7. Obras de Restauración.

1. Son obras de restauración aquellas que tienen por objeto la restitución del edificio a sus condiciones, originales, incluso si en ellas quedan comprendidas obras de consolidación, de derribos parciales o acondicionamientos.
2. La reposición o reproducción de las condiciones originales podrá incluir, si procede, la reparación e incluso sustitución de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y el funcionamiento adecuado del edificio y sus locales, en relación a las necesidades y usos a que fuere destinado.
3. El Proyecto de Obras de Restauración contendrá, además de la documentación señalada en el artículo 18. la siguiente:
  - a) Descripción documental de todos aquellos elementos que ayuden a ofrecer un mejor marco de referencia para el conocimiento de las circunstancias en que se construyó el edificio y sus características originales y su evolución.
  - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos comparándolos con los del resultado final de la restauración.
  - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la restauración sobre los usuarios, así como descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
  - d) Detalles pormenorizados de los principales elementos que se restauran acompañados, cuando sea posible, de detalles equivalentes del proyecto original.
  - e) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieran reparación.
4. Cuando las obras de restauración no afecten a la totalidad del edificio podrá reducirse, a juicio del Ayuntamiento, la documentación a aportar a las partes que se proyecta restaurar y a su relación con el total del edificio; a su efecto, si lo hubiere, sobre el ambiente urbano y sobre los usos y usuarios actuales y futuros.

#### Artículo 8. Obras de conservación

1. Son obras de conservación aquellas cuya finalidad es la de, en cumplimiento de las obligaciones de la propiedad, mantener el edificio en correctas condiciones de higiene y ornato, tales como cuidado de cornisas, limpieza de canalones y bajantes, revocos de fachadas, pintura, saneamientos de conducciones, etc. sin alterar la morfología del edificio.
2. Cuando en la obra de conservación se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio tales como materiales, textura, color, etc., se aportarán como anexos a los documentos señalados en el artículo anterior, los que justifiquen y describan la solución proyectada y la pongan en comparación con la de partida, y permitan valorar la situación final como resultado de la actuación de las obras proyectadas.

#### Artículo 9. Obras de consolidación o reparación.

1. Son obras de consolidación o reparación las que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados, para garantizar la estabilidad del edificio y el mantenimiento en las debidas condiciones de seguridad, higiene y ornato.
2. Cuando con la obra de consolidación se alterase alguna de las características básicas del aspecto del edificio tales como materiales, textura, color, etc. se aportarán como anexos a los documentos señalados en el artículo 16. de estas Normas, los que justifiquen y describan la solución proyectada en comparación con la de partida, y como mínimo:
  - a) Detalles pormenorizados de los principales elementos que sean objeto de consolidación, reparación o sustitución, poniendo de manifiesto las posibles alteraciones que en la morfología del edificio pudieran introducir las obras.
  - b) Descripción pormenorizada del estado de la edificación con planos y fotografías en los que se señalen los elementos, zonas o instalaciones que requieren reparación o consolidación.
  - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales afectados por la obra y de sus efectos sobre los usuarios, así como la descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.

#### Artículo 10. Obras de Acondicionamiento.

1. Obras de acondicionamiento son las que se destinan a lograr una mejor adaptación de las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte de sus locales, mediante la redistribución de su espacio interior, manteniendo, en todo caso, las características morfológicas del edificio.
2. Como anexos a la documentación señalada en el artículo 16. el Proyecto de Obra de Acondicionamiento contendrá:
  - a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
  - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto, y de sus elementos más característicos y comparación con las características del resultado final.
  - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la actuación de las obras proyectadas sobre los usuarios.
  - d) Descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
  - e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la actuación de las obras proyectadas.

#### Artículo 11. Obras de Rehabilitación.

En las intervenciones de Rehabilitación se estará a lo dispuesto en la normativa estatal Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas. Y en la autonómica; Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, así como dar como resultado las condiciones de habitabilidad exigidas por el Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regulan las condiciones de habitabilidad de las viviendas y el procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad.

1. Son obras de rehabilitación, en seguimiento de los preceptuado en la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias, las obras de adecuación, mejora de las condiciones de

habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del edificio.

2. Como anexos a la documentación señalada en el artículo 16., el Proyecto de Obra de Reestructuración contendrá:
  - a) Levantamiento del edificio en su situación actual.
  - b) Descripción fotográfica del edificio en su conjunto y de sus elementos más característicos en comparación con las características del resultado final.
  - c) Detalle pormenorizado de los usos actuales y de los efectos de la reestructuración sobre los usos.
  - d) Descripción y justificación de los compromisos establecidos con éstos.
  - e) Cuantos datos gráficos permitan valorar la situación final como resultado de la actuación de las obras proyectadas.

#### Artículo 12. Obras de Demolición.

1. Son obras de demolición las que tienen por objeto destruir o eliminar, en todo o en parte, construcciones existentes.
2. Los Proyectos de Demolición contendrán la documentación necesaria para poder estimar la necesidad o conveniencia de la destrucción, para lo que aportarán documentación fotográfica del edificio a demoler.
3. En el caso de demoliciones que tengan por objeto sustituir edificación existente, el proyecto de obras de demolición podrá formar parte del proyecto de obras a ejecutar.

#### Artículo 13. Obras de Nueva Planta. Definición.

Son obras de nueva planta aquellas mediante las cuales se construye edificaciones ocupando un suelo anteriormente libre.

#### Artículo 14. Obras de Sustitución.

1. Son obras de sustitución aquellas por las que se sustituye una edificación existente por otra de nueva actuación, mediando el derribo de aquellas partes o del total del edificio que fuere objeto de sustitución.
2. A la documentación señalada en el artículo 16, se le añadirá un estudio comparado del alzado del tramo o tramos de calle completos a los que de la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el proyecto.

#### Artículo 15. Obras de nueva ocupación.

1. Son aquellas obras que dan lugar a una nueva edificación en suelo donde nunca antes hubo otra, o se han perdido los vestigios o documentos referentes a la primitivamente existente. Estas obras pueden hacer referencia, asimismo, a la ampliación de edificaciones existentes mediante incremento del volumen ocupado por las mismas, o con aumento de su ocupación en planta.
2. Como anexo a la documentación señalada en el artículo 16 en los casos en que la edificación forme con las colindantes frente de calle, se añadirá un plano del alzado del tramo o tramos de

calle completos a los que dé la fachada del edificio, así como la documentación fotográfica necesaria para justificar la solución propuesta en el Proyecto.

#### Artículo 16. Obras Complementarias. Definición

1. Son las obras que se ejecutan en el interior de las parcelas bien para adecuar el terreno previamente a la obra de edificación, bien para acondicionar las porciones no edificadas al uso de las parcelas o para señalar los bordes de éstas.
2. Los Proyectos para las obras complementarias contendrán las determinaciones necesarias, y con el detalle adecuado, para poder valorar el cumplimiento de las condiciones de planeamiento que les fuesen de aplicación, y las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y de su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrá cuanta información y detalle se señale en la legislación y en los documentos de planeamiento que se hubiesen de aplicar.

#### Artículo 17. Clasificación.

Las obras complementarias pueden ser:

1. Obras de vaciado.
2. Obras de explanación.
3. Obras de cerramiento.
4. Obras de acondicionamiento de espacios no edificados.

#### Artículo 18. Obras de vaciado.

1. Son obras de vaciado las destinadas a extraer la parte de terreno bajo la rasante para ser ocupada por la edificación.
2. Ninguna obra de vaciado será separable, en la tramitación de su licencia, de la obra principal.
3. El Proyecto de movimiento de tierras justificará el destino de los materiales sobrantes de la excavación, incorporando lugar regulado para el depósito de los escombros, e informando al Ayuntamiento de los materiales de posible reutilización para el control por parte de éste.

#### Artículo 19. Obras de explanación.

Son las obras que se ejecutan para acondicionar la superficie del terreno a las obras que se vayan a ejecutar posteriormente, o para dejarla en su situación definitiva.

A fin de minimizar la producción de vertidos en el proceso de urbanización, evitando la aparición de grandes desmontes y terraplenes de difícil o imposible integración en su entorno, se establece con carácter general, tanto para los sectores de suelo Urbanizable como para los Suelos Urbanos No Consolidado, una altura máxima para tales desmontes y terraplenes de dos metros (2 m.) debiendo abancalarse a dicha altura, en caso de superar la misma, en plataformas separadas al menos tres metros (3 m). En ningún caso se permiten muros de contención acabados en bloque visto.

#### Artículo 20. Obras de cerramiento.

Son las obras que se ejecutan para señalar mediante cercas los límites de las parcelas.

Artículo 21. Obras de acondicionamiento de espacios no edificados.

Son las obras que se ejecutan para acondicionar o dotar de instalaciones complementarias los espacios no edificados interiores a las parcelas.

Artículo 22. Obras Provisionales. Definición.

1. Son las obras que se ejecutan con objeto de disponer instalaciones para una utilización transitoria o duración acotada por alguna circunstancia objetivable y mensurable.
2. Los proyectos para las obras provisionales contendrán las determinaciones necesarias y con el detalle adecuado para poder valorar las afecciones sobre las fincas o edificaciones colindantes y su entorno, tanto materiales como ambientales o estéticas. Contendrá cuanta información y detalle se señale en la legislación y en los documentos de planeamiento que se hubieren de aplicar.

Artículo 23. Clasificación.

Las obras provisionales pueden ser:

- I) Sondeos.
- II) Instalación de maquinaria auxiliar de obras.
- III) Publicidad con carteleras.
- IV) Vallado de obras.
- VI) Otras obras provisionales.

Artículo 24. Sondeos.

Son las obras que se ejecutan para investigar las condiciones de los materiales del subsuelo.

Artículo 25. Instalación de maquinaria auxiliar.

Son las obras que se ejecutan para instalar maquinaria auxiliar para la actuación de la obra de urbanización o edificación.

Artículo 26. Publicidad con carteles.

Son las obras que se ejecutan para exhibir los mensajes publicitarios.

Artículo 27. Vallado de solares.

Son las obras que se ejecutan para señalar los límites de los solares antes de su edificación y separarlos de los otros terrenos colindantes.

Artículo 28. Vallado de obras.

Son las obras destinadas a instalar una delimitación y protección de los solares en los que se estén ejecutando obras.

Artículo 29. Otras obras provisionales.

Son cualesquiera otras obras de duración limitada que pueda ejecutarse para objetivos diferentes a los señalados anteriormente.

### **TÍTULO III. TRAMITES REGLADOS**

#### **CAPITULO I. NORMAS DE TRAMITACION**

Artículo 30. Trámites regulados.

Las actuaciones urbanísticas se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos y tramitaciones fijados para cada caso por la TRLOTENC'00 y sus Reglamentos, por lo que se disponga en el Plan General o sus instrumentos de desarrollo y gestión, y por cuantas normas o instrucciones sean aprobadas por el Ayuntamiento.

Artículo 31. Actuaciones sujetas a licencia.

Estarán sujetos a previa licencia municipal todos los actos legalmente previstos, cuando se promuevan por particulares aunque fuere sobre terrenos de dominio público y por los organismos de la Administración Pública, excepto aquellos que por razones justificadas debieran seguir alguno de los procedimientos excepcionales previstos en la legislación vigente. Básicamente en lo relativo a instalaciones de Telecomunicaciones, Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones, Ley 12/2012 de 26 de diciembre de Medidas Urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios.

Para afrontar la imposición de obligaciones en materia de obtención de licencia municipal para la instalación, puesta en servicio o funcionamiento de infraestructuras de telecomunicación, se deberá además estar a lo dispuesto en la Ley 12/2012 de 26 de diciembre que suprime determinadas licencias y sustituye algunas licencias por declaraciones responsables o comunicaciones previas (Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común).

Con carácter enunciativo y no limitativo estarán sujetos a licencia los siguientes actos:

1. La actuación de parcelaciones y reparcelaciones, tanto rústicas como urbanas.
2. La actuación de los proyectos para la actuación del Plan.
3. La actuación de las obras de edificación en todas sus clases.
4. La actuación de las obras complementarias.
5. La primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general así como las ocupaciones derivadas de la transformación del uso.
6. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones existentes en todas clases.
7. La corta de árboles.
8. La colocación de carteles de propaganda visibles desde los espacios público

### Artículo 32. Autorización municipal.

Las actuaciones provisionales y las no reflejadas en el artículo anterior precisarán autorización municipal para su actuación.

### Artículo 33. Antigüedad de la edificación.

1. A solicitud de sus titulares, el Ayuntamiento expedirá certificado de antigüedad de la edificación únicamente cuando concurra alguno de los supuestos siguientes:
  - a) Edificios legales que cuenten con reconocimiento final de obras en cuyo caso la antigüedad contará a partir de la fecha de dicho documento.
  - b) Edificios sin documentación en los que se pueda acreditar que se encontraban completamente finalizados con anterioridad al día 1 de enero de 1981. En este caso su antigüedad se considerará superior a 10 años.
2. En ambos casos los edificios deberán cumplir las siguientes condiciones:
  - a) No encontrarse incurso en expediente disciplinario.
  - b) Tener todos los paramentos visibles desde el exterior (fachada, paredes laterales y trasera, cubierta etc.) debidamente revestidos y pintados, así como los depósitos de agua ocultos.
  - c) No haberse efectuado obras de reforma durante los últimos diez años, salvo que las mismas se encuentren debidamente autorizadas.
  - d) Figurar inscritos en el Padrón Municipal de edificios a efectos contributivos.
  - e) En caso de tener instalada alguna actividad económica y no estar legalizada, deberá tramitarse su legalización paralelamente con el certificado de antigüedad.

### Artículo 34. Señalamiento de alineaciones y rasantes.

A solicitud de los propietarios de los solares, el Ayuntamiento señalará las alineaciones y las rasantes oficiales de estos según el planeamiento vigente.

### Artículo 35. Alineaciones y rasantes.

1. Las alineaciones y rasantes deberán efectuarse en el día y hora señalados por el Ayuntamiento. En el caso de no presentarse la Propiedad y Técnico competente en la fecha fijada perderá aquélla sus derechos, y para proceder a la práctica de alineaciones será necesaria una nueva solicitud, salvo que, con anterioridad, hubiese pedido un aplazamiento, que podrá ser concedido cuando se consideren justificados los motivos de incomparecencia.
2. Las alineaciones tendrán un plazo de validez de seis meses contados a partir de la fecha en que fueron practicadas, transcurrido el cual sin haber sido solicitada la licencia de construcción quedarán caducadas.
3. Cualquier reforma del Plan de Ordenación dará lugar a que queden sin efecto las alineaciones practicadas con anterioridad a su aprobación, pudiendo rehabilitarse en caso de que se mantuviesen en la modificación del Plan.

Artículo 36. Medición de alturas de parcelas en pendiente.

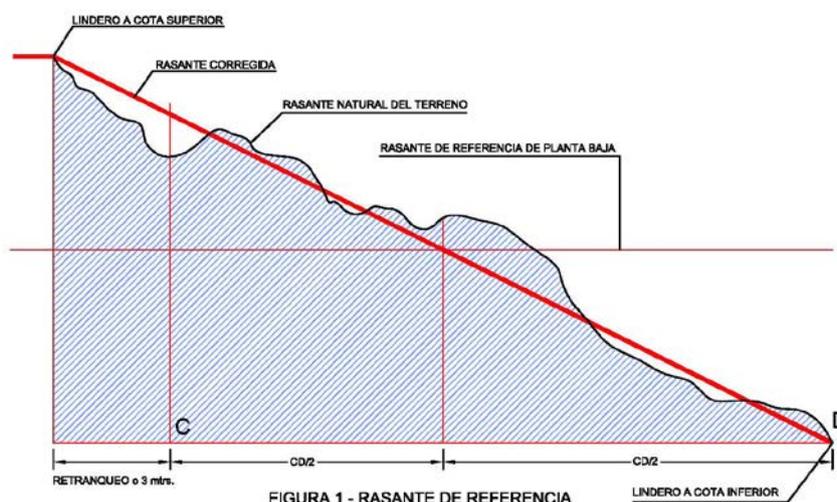
### Edificación en ladera.

#### Rasante corregida.-

Es la línea recta que une los puntos de máxima y mínima cota en el sentido de la pendiente y que estén situados en los linderos de la parcela.

#### Rasante de referencia.- (figura 1)

Es la que se tomará como **rasante oficial** a efecto de medición de alturas, siendo la cota del plano horizontal que pasa por el punto de intersección de la vertical trazada en el punto medio del segmento CD (distancia en horizontal entre los puntos de máxima y mínima cota, deducida una longitud igual al retranqueo del lindero que contenga el punto de máxima cota con un mínimo de 3,00 metros) con la línea de rasante corregida.



#### Envolvente de bancales.-

**Caso de bancales positivos.-** (figura 2) Los planos señalados con A y B pueden ser tanto de fachadas, como delimitadores de propiedades. Los cabeceros de los muros de contención que se ejecuten, han de estar bajo la envolvente de la línea que une desde A en tramo horizontal una distancia igual al retranqueo que corresponda en la zona de ordenanza (con un mínimo de 3,00 metros), y en tramo inclinado con el punto situado en la vertical de B una distancia igual a 3,00 metros.

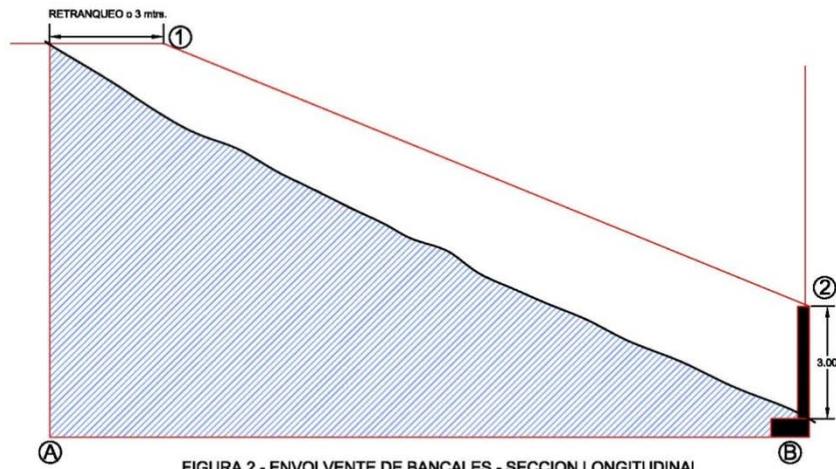


FIGURA 2 - ENVOLVENTE DE BANCALES - SECCION LONGITUDINAL

**Caso de bancales negativos.**- (figura 3) Se ejecutarán separándose de los linderos laterales y del lindero a cota inferior (sea de fachada o delimitador de propiedades) una distancia igual al retranqueo, con un mínimo de 3,00 metros. La base de los muros quedará definida en la envolvente de la línea recta que une desde A en tramo horizontal una distancia igual al retranqueo o 3,00 metros, y en tramo

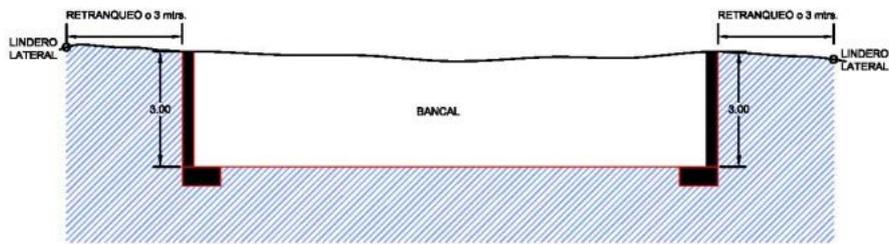


FIGURA 3 - SECCION TRANSVERSAL

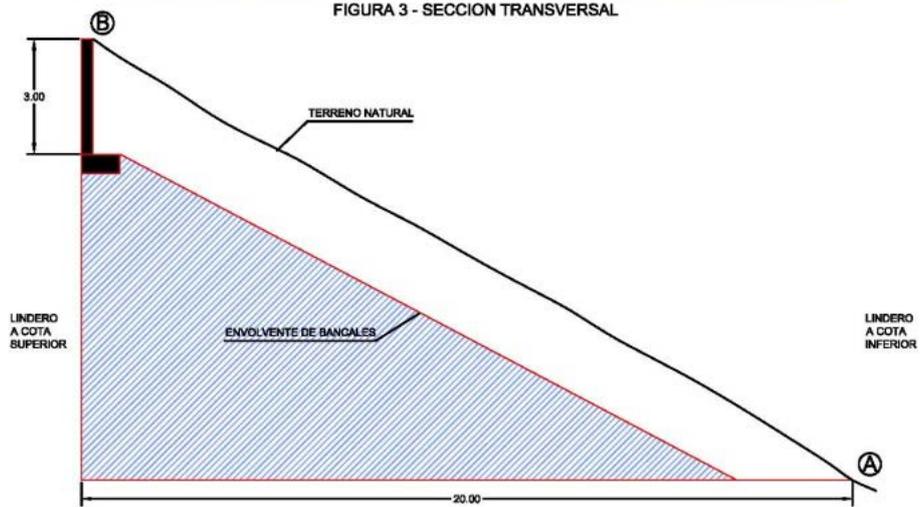


FIGURA 3 - ENVOLVENTE DE BANCALES NEGATIVOS

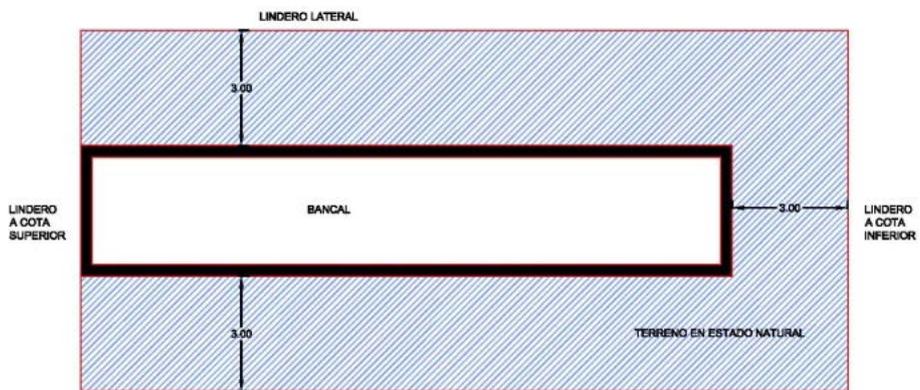


FIGURA 3 - PLANTA PARCELA

inclinado con el punto situado en la vertical de B a una distancia de 3,00 metros.

**Caso de banales mixtos.-** Podrán ejecutarse banales que combinen desmante con relleno, con la condición de que la altura total del muro resultante no supere los 3,00 metros, cumpliendo además la condición de que su área de movimiento se ajuste a las condiciones de los apartados anteriores.

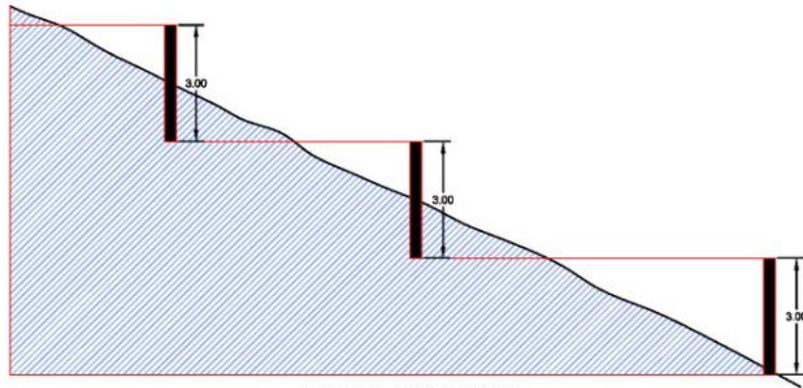


FIGURA 4 - BANCAL MIXTO

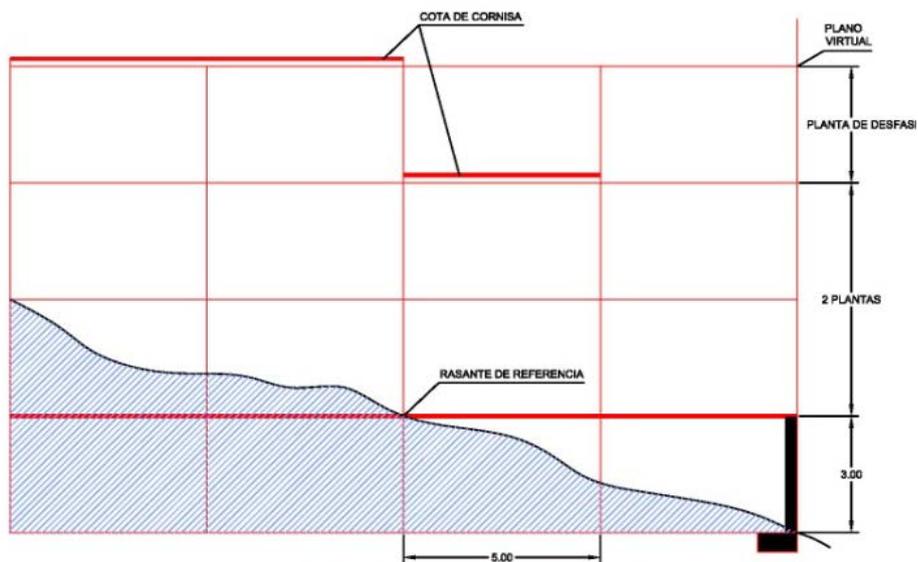


FIGURA 4 - SECCION LONGITUDINAL - ENVOLVENTE EDIFICACION

**Envoltorio de edificación.-** (figura 4)

Se define como número de plantas aparentes, las proyectadas sobre un plano vertical situado en el lindero que contiene al punto de cota mínima de la parcela y perpendicular al plano vertical que contiene a la línea de rasante corregida.

Se admite una planta de desfase, o lo que es lo mismo, que el número de plantas aparentes sea igual al de plantas permitidas más una planta sobre la rasante de referencia, siendo el retranqueo mínimo de escalonamiento el correspondiente a una crujía de 5,00 metros.

**Edificación con frente a dos calles de rasante distinta.**

Se medirá con el mismo criterio del apartado anterior de Edificación en ladera.

#### Artículo 37. Licencias.

Cuando durante el plazo de seis meses contados a partir de la fecha de concesión no se hiciere uso del derecho que confiere la licencia, comenzando su actuación, o cuando comenzada fuese interrumpida durante un período igual o superior al expresado la licencia perderá su validez. No obstante podrá prorrogarse este plazo por una sola vez si dentro del mismo el interesado solicitase una prórroga que en ningún caso podrá exceder aquél plazo.

#### Artículo 38. Criterios para el otorgamiento de Reconocimientos Parciales de la edificación.

1. En el caso de viviendas unifamiliares, en cualquiera de sus tipologías, ha de estar la obra terminada en su totalidad.
2. Edificios de una sola planta, cualesquiera que sea su uso, deberán estar terminados en su totalidad.
3. Para los edificios de varias plantas con distintos usos, se exigirá tener totalmente acabados, la estructura completa, el cerramiento y todos los acabados exteriores de revestimiento, carpintería y pintura.
4. Para promociones de edificios de distintos tipos adosados, que pueden considerarse autónomos individualmente, se exigirá la terminación total interior y exteriormente, incluidas las zonas comunes.

#### Artículo 39. Obras, instalaciones o actividades abusivas.

1. Son aquellas realizadas sin licencia, con licencia caducada, las que no se hallasen amparadas por ésta o las que no cumplan las condiciones fijadas en la misma.

En los casos, que concedida una licencia, no esté acorde con la norma vigente, la misma podrá ser anulada, con suspensión o demolición de las obras, mediante indemnización si procediere.

## **CAPITULO II. AREAS HOMOGENEAS DE EDIFICACION Y APROVECHAMIENTO MEDIO**

#### Artículo 40. Delimitación de áreas homogéneas.

El Plan General delimita en el Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización y en el Suelo Urbanizable áreas homogéneas para la justa distribución de cargas y beneficios, con inclusión de los sistemas generales adscritos a esta clase de suelo, según dispone la legislación urbanística (TRLOTENC'00, aprobado por DL 1/2000, de 8 de mayo y el RD 1492/2011, de 24 de octubre que aprueba el Reglamento de Valoraciones que desarrollo de la TR de la Ley del Suelo 2008).

Los terrenos clasificados como suelo urbanizable y los afectos a sistemas generales adscritos a esta clase de suelo para su obtención, quedan incluidos en sectores, cuya delimitación se hace conforme a lo que establece la Ley y cuyo aprovechamiento medio viene referido al propio sector delimitado.

Para delimitar las áreas homogéneas se aplicaron los siguientes criterios:

- a) En Suelo Urbano No Consolidado por la Urbanización (SUNCU) quedan incluidos en éstas áreas los terrenos destinados a sistemas generales adscritos a él.
- b) Se procurará en la medida de lo posible que la ordenación propuesta en ellas tenga carácter homogéneo y pueda distinguirse una morfología dominante.
- c) Por las especiales características del municipio de SANTA BRÍGIDA, debido a su dispersión edificatoria en el territorio las áreas homogéneas se establecen con carácter continuo siempre que ello sea posible. El resto de los casos podrá ser discontinuo, siempre y cuando se produzca la homogeneidad de las condiciones urbanísticas del ámbito.
- d) La variable fundamental a valorar será la tipología edificatoria. El resto de los parámetros de valoración modificarán el valor estándar dado a aquélla.

Las circunstancias aconsejaban para el municipio de SANTA BRÍGIDA no considerar la totalidad del suelo urbano como una sola área homogénea, sino más bien adecuar este concepto a la realidad física del territorio, en la cual los valores del suelo y los aprovechamientos que se derivan de los mismos vienen directamente ligados al concepto de edificabilidad referida a parcela. Por todo ello se proponen en el territorio la definición de tres áreas territoriales homogéneas que se establecen, con los criterios antes descritos, como sigue:

**1ª AH-1, Casco de Santa Brígida.** Conformada por el continuo espacial que abarca desde el centro histórico del municipio y sus ensanches modernos que abarcan las urbanizaciones de El Palmeral y Los Olivos, representan la mayor concentración poblacional y de equipamientos administrativos y comerciales del municipio con una clara tendencia a adoptar la vivienda colectiva como tipología básica de ocupación del suelo.

**2ª AH-2, Primera corona del casco.** Conformada por el conjunto de urbanizaciones y crecimientos más próximos al casco, que recoge los núcleos de El Molino, Cuesta de La Grama, La Grama, Las Meleguinas, Los Olivos, La Montañeta y Alternativa, con un bajo nivel de dotaciones y carácter fundamentalmente residencial de viviendas unifamiliares aisladas como tipología básica. Por razones de la influencia del municipio de Las Palmas de Gran Canaria, se incluye en esta área homogénea los núcleos de La Atalaya, Lentiscal y San José de Las Vegas.

**3ª AH-2, Periferia exterior.** Conformada por el resto del territorio municipal, en el cual se mezclan crecimientos de naturaleza rural vinculados con las vías territoriales y la explotaciones agrarias, con pequeñas urbanizaciones de viviendas aisladas que buscan aislamiento en las medianías, se trata de los Núcleos de El Madroñal, Lugarejos, El Gamonal, La Concepción, Las Arenillas, La Angostura, El Estanco, Portada Verde, Lomo Carrión, Urbanizaciones de El Molino y El Paraíso, El Retiro, Llanos de María Rivera, El Raso, Gran Parada, Pino Santo y anejos, con tipologías edificatorias que mezclan viviendas unifamiliares aisladas con viviendas suburbanas, tanto en conjuntos de viviendas en hilera modernas como las de origen rural.

Artículo 41. SUNCU. Tipos de Unidades de Actuación y su distribución en las A.H.

Se distinguen tres tipos de Unidad de Actuación en el término municipal de Santa Brígida a los efectos de equilibrio de aprovechamientos y de cumplimiento de reservas y estándares dotacionales, en consideración de distintos criterios.

Por una parte, la localización de estos ámbitos dentro de las Áreas Homogéneas establecidas con anterioridad.

A.- En aplicación de este criterio se distribuyen de esta forma las unidades que cuentan con una superficie suficiente para cumplir con las reservas exigibles en aplicación de la legislación urbanística. Se incluyen en este tipo las siguientes UAs:

**En el AH-2: Las Meleguinas, Monte Lentiscal y La Montañeta**

**En el AH-3: El Estanco 1 y 2, Portada Verde 1 a 5, Pino Santo, Llanos de María Rivera y Lomo Carrión.**

Dentro de este tipo, “Superficie Suficiente”, se pueden distinguir dos clases de UAs: las ordenadas desde el Plan General; y las que no cuentan con ordenación pormenorizada, cuya ordenación se remite, por tanto, a Plan Parcial, que atenderá a los parámetros básicos establecidos en las fichas de las mismas a efectos del cumplimiento de estándares y reservas. En este último caso están las UAs de **El Estanco 1 y 2, Monte Lentiscal y Portada Verde 1 a 4.**

B.- El segundo criterio que se tiene en cuenta es el grado de edificación o consolidación de dichos ámbitos, de cuya aplicación resulta un grupo de unidades, que se han denominado “Especiales” que se encuentran edificadas en un alto porcentaje de su superficie, pero que es necesario remitir a proyecto de equidistribución mediante una **Reparcelación Económica**, para la obtención de dotaciones o viales necesarios para su consolidación. Y que, por tanto, no pueden cumplir con el equilibrio de aprovechamiento dentro del AH correspondiente a su localización.

Se incluyen en este tipo las siguientes UAs:

**El Paraíso, El Retiro y Las Arenillas 1 a 4.**

Este tipo de unidades tiene un tratamiento que responde a los criterios emanados del artículo 85 d) del TRLOTENC’00, según el cual y, debido a la saturación por edificación de las unidades, no es posible establecer una reparcelación en sentido estricto, dado que en esta vía resultarían fincas por debajo de la parcela mínima edificable, con lo cual el defecto o exceso de aprovechamiento deberá satisfacerse monetariamente. El propio criterio de la Ley admite la adjudicación en exceso, al objeto de mantener la situación del propietario de la finca en la que existan construcciones compatibles con el planeamiento en ejecución.

El propio texto de la Ley (artículo 86,1,a) admite la reparcelación económica como fórmula para solventar los antecedentes físicos y edificados de las unidades de actuación.

C.- Finalmente, se consideran dos UAs, denominadas de “Pequeña Dimensión”, que se delimitan a efectos de completamiento de la trama urbana en dos ámbitos concretos, con el fin de obtener Espacios Libres necesarios para aproximar un nivel dotacional mínimo en los mismos, no pudiendo cumplir con la totalidad de las reservas dotacionales ni de viviendas sometida a algún régimen de protección ni con el equilibrio de aprovechamiento dentro del AH correspondiente, aunque sí entre ellas.

Se incluyen en este tipo las siguientes UAs:

**La Palmita y Cruz del Gamonal.**

Las reservas y estándares de cumplimiento por la aplicación de la ley solo pueden ser cumplidas por aquellas unidades de actuación que, efectivamente, cuenten con las dimensiones y el aprovechamiento que las haga viable desde el punto de vista urbanístico y económico. Quedan por tanto excluidas del cómputo global de reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección las consideradas como Unidades de Actuación Especiales.

#### Artículo 42. Aprovechamiento Medio.

Para cada área homogénea, el Plan General definirá el aprovechamiento medio respectivo, cuyo cálculo se realiza en la forma que se señala en los artículos siguientes.

#### Artículo 43. Cálculo del aprovechamiento medio en suelo urbano.

1. En suelo urbano consolidado, el aprovechamiento medio de cada parcela será el resultado de referir la edificabilidad de la norma correspondiente a la superficie objeto de edificación.
2. En suelo urbano no consolidado y en las áreas sujetas a renovación urbana, el aprovechamiento medio del área homogénea se estima dividiendo el aprovechamiento lucrativo total, incluido el dotacional privado correspondiente a la misma, expresado siempre en metros cuadrados construibles del uso y tipología edificatoria característicos, por su superficie total excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas, de carácter general o local, ya existentes. El resultado reflejará siempre, unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característicos por cada metro cuadrado de suelo del área respectiva.
3. El Plan General establece un sistema de cálculo del aprovechamiento lucrativo total por referencia a índice de edificabilidad, aplicación de condiciones edificatorias zonales y circunstancias específicas de cada zona basado en las determinaciones reales del planeamiento, incluyendo el aprovechamiento correspondiente al uso dotacional privado.
4. Para que el aprovechamiento medio pueda expresarse por referencia al uso y tipología edificatoria característicos, el Plan General fija justificadamente los coeficientes de ponderación relativa entre dicho uso y tipología, al que siempre se le asignará el valor de la unidad, y los restantes, a los que corresponderán valores superiores o inferiores, en función de las circunstancias concretas del municipio y área homogénea, según figura en el anexo de la memoria relativo al cálculo de los Aprovechamientos.

#### Artículo 44. Otras determinaciones.

1. Se considera uso característico de cada área homogénea el predominante según la ordenación urbanística aplicable.
2. Los terrenos destinados por el planeamiento urbanístico a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional, por lo que no han sido tenidos en cuenta a efectos del cálculo de los aprovechamientos lucrativos.
3. En las zonas y áreas homogéneas en que el Plan General califica terrenos con destino a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, se considera esta calificación como un uso específico, asignándosele el coeficiente de ponderación que, justificadamente y en coordinación con los criterios de valoración catastral, exprese su valor en relación con el característico del área en que quede incluido.
4. En los ámbitos de SUNCU se ha cumplimentado la reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública en las unidades cuya tipología permitía la adscripción de tales reservas, quedando otros excluidos de esta posibilidad por cuanto no parece adecuada la tipología denominada Aa Vivienda Unifamiliar Aislada, predominante en el territorio municipal, para tal finalidad, tanto por la propia tipología como por el requerimiento de suelo para parcelas dentro de esta norma zonal, así como el resto de parámetros urbanísticos que puedan condicionar el cumplimiento de dicha reserva.

5. Los ámbitos y sectores delimitados por el Plan General que cuenten con exceso de aprovechamiento respecto del medio establecido, vienen obligadas a la reserva de dicho exceso con destino a Patrimonio Municipal del Suelo con las características y limitaciones de ésta calificación.

Artículo 45. Aplicación del aprovechamiento medio y del concepto de plusvalía derivada de la acción urbanística.

La aplicación efectiva del aprovechamiento medio correspondiente para determinar el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares, y de la adecuada relación de los predios con la justa distribución de cargas y beneficios, tendrá lugar:

1. En los supuestos de Suelo Urbano No Consolidado, según lo dispuesto en el TRLOTENC´00 y en el cálculo del aprovechamiento medio de este Plan.
2. En los supuestos de rehabilitación forzosa y respecto de edificaciones que tengan un aprovechamiento distinto al correspondiente al área homogénea en que se encuentren, se tendrá en cuenta esta circunstancia a efectos de ayudas específicas y beneficios fiscales.

Artículo 46. Determinación de los aprovechamientos de apropiación privada.

El Ayuntamiento de Santa Brígida a partir del cumplimiento por los propietarios de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización fijará los aprovechamientos que corresponden a los mismos de acuerdo con los parámetros fijados por la Ley y su concreción en la presente Adaptación del Plan General; dichos aprovechamientos serán, con carácter general los siguientes:

1. El aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir a su superficie el 100 por ciento del aprovechamiento medio del área homogénea en que se encuentre, calculado en la forma señalada por los artículos anteriores.
2. El aprovechamiento urbanístico apropiable por el conjunto de propietarios incluidos en una unidad de actuación será el resultado de referir a su superficie el 90 por ciento del aprovechamiento medio del área homogénea en que se encuentre.

## TÍTULO IV. NORMAS DE EDIFICACION

### CAPITULO I. CONDICIONES DE VOLUMEN

Artículo 47. El límite del suelo urbano.

Es la línea teórica, señalada en los planos, que establece la frontera entre el suelo urbano y el resto de las clasificaciones.

El límite de suelo urbano presenta tres supuestos distintos:

- a) **La frontera coincide con la trasera de edificaciones consolidadas o de parcelas que al edificarse tendrán su fachada trasera en esta línea;** en este caso dicha línea será una zona peatonal de 4 metros de ancho a todo lo largo de las traseras, que deberá aportarse como cesión obligatoria en la solicitud de licencias. La citada franja de 4 m. tiene el carácter de dotación básica lo que posibilita su expropiación con cargo a los propietarios afectados; en ningún caso podrá asimilarse dicha franja a espacio abierto a los efectos de vuelo de la edificación.

- b) **El límite de suelo urbano pasa por una calle ya urbanizada;** en este supuesto la citada línea viene a coincidir con el borde exterior de dicha calle.
- c) **La línea de suelo urbano pasa por una calle propuesta por el Plan General y sin urbanizar;** en este supuesto la calle determinada gráficamente por el Plan es una carga de la urbanización y como tal viene incluida en los supuestos de dotación básica del mismo, por ello será de cesión obligatoria o, en su caso sujeta a expropiación con cargo a los propietarios afectados. Dicha carga incluye el acabado mediante bordillo y acera o paseo de remate de la calle.

#### Artículo 48. Parcela.

1. Parcela es toda porción de suelo que constituye una unidad física y predial.
2. En función del destino urbanístico de los terrenos una parcela podrá ser rústica o con destino urbano.
3. Son parcelas rústicas las que se adscriben a explotaciones agropecuarias, actividades extractivas o a cualquier otro de los usos admisibles en suelo rústico.
4. Son parcelas con destino urbano, los lotes de suelo edificable delimitados con el fin de hacer posible la actuación de la urbanización y edificaciones, conferir autonomía a la edificación por unidades autónomas de construcción, servir como marco de referencia a los índices de densidad y aprovechamiento y asegurar la unidad mínima de construcción. La parcela resultante del planeamiento no será necesariamente coincidente con la unidad de propiedad.

#### Artículo 49. Solar.

Salvo que exista un instrumento de planeamiento que establezca condiciones adicionales, tendrán la consideración de solar en el suelo urbano las parcelas edificables que satisfagan las condiciones siguientes y podrán ser edificadas una vez concedida la preceptiva licencia municipal de obras.

##### **a) Condiciones de planeamiento:**

Deberán tener aprobado definitivamente el planeamiento que el Plan General o instrumentos posteriores señalen para el desarrollo del área y estar calificadas con destino a un uso edificable.

##### **b) Condiciones de urbanización:**

Para que una parcela se considere edificable ha de satisfacer las siguientes condiciones de urbanización:

1. Cumplimentar las condiciones mínimas contempladas en la legislación del suelo.
2. Que, aún careciendo de todos o algunos de los anteriores requisitos asegure la actuación simultánea de la edificación y de la urbanización con los servicios mínimos exigidos en el citado artículo, conforme a un proyecto de obras aprobado por el Ayuntamiento y con arreglo a las garantías legalmente establecidas hasta que la parcela adquiera las condiciones del párrafo 1.

##### **c) Condiciones de gestión:**

Deberá tener cumplidas todas las determinaciones de gestión que fijen los instrumentos que marque el Plan General o las figuras que lo desarrollen así como las determinaciones correspondientes a la unidad de actuación en la que pudiera estar incluida para la distribución de las cargas y beneficios del planeamiento.

**d) Condiciones dimensionales:**

Para que una parcela sea edificable deberá satisfacer las condiciones dimensionales fijadas por el Plan General o los instrumentos que lo desarrollan en relación a:

1. Superficie que deberá ser igual o superior a la fijada por el Planeamiento como mínima.
2. Longitud de fachada que deberá ser igual o superior a la fijada por el Planeamiento como mínima.

Se podrá consentir la edificación en las parcelas que no cumplan la condición de superficie mínima o de longitud mínima de fachada si satisfacen el resto de las condiciones para ser consideradas como solar y no existe la posibilidad de reparcelación con otras colindantes.

Igualmente se consiente la edificación en aquellas parcelas cuyas dimensiones son inferiores a la mínima y vienen señaladas en los planos como completamiento de la manzana en que se insertan.

Además de las condiciones descritas la parcela deberá cumplir las que le sean aplicables debido al uso a que se destine y a la regulación de la zona en que se localice.

Con carácter general se permitirá en las tipologías Unifamiliar aislada o agrupada y entre medianeras la edificación de dos parcelas cuya superficie no sume dos veces la mínima, si la suma de ambas es igual o superior al 80% de la superficie exigida por la norma. En todo caso habrá de edificarse con proyecto unitario.

**Artículo 50. Parcela mínima.**

Toda edificación estará indisolublemente vinculada a una parcela, circunstancia ésta que quedará debidamente registrada con el señalamiento de edificabilidad y aprovechamiento que le corresponde u otras condiciones urbanísticas bajo las que se hubiere edificado. La segregación de fincas en que existiera edificación deberá hacerse con indicación de la parte de edificabilidad que le corresponda según el planeamiento y la consumida por construcciones. Si la totalidad del aprovechamiento estuviera agotada, no será posible la segregación.

La parcela mínima es la establecida por el planeamiento en base a las características de ordenación y tipología edificatorias previstas para una zona, por considerar que las unidades que no reúnan las condiciones de forma o superficie marcadas como mínimas, conduciría a soluciones urbanísticas inadecuadas.

Cuando en estas Normas o en Planes Parciales o Especiales se fijen superficies de parcela mínima, o dimensión mínima para alguno de sus lados, es requisito obligado para poder edificar el cumplimiento de tales mínimos, excepto los casos especiales descritos en el apartado d) anterior.

Las parcelas mínimas serán indivisibles, cualidad que obligatoriamente debe reflejarse en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad.

No podrán realizarse parcelaciones o reparcelaciones que supongan parcelas inferiores a la mínima.

En casos en que se establezcan condiciones de superficie de parcelas, se entiende que el valor asignado a la misma corresponde a la total comprendida dentro de su perímetro.

El cumplimiento del parámetro de parcela mínima afectará a todas las edificaciones de nueva planta dentro de cada ámbito de ordenación, considerándose parcela mínima la actual para las edificaciones existentes, si fuera inferior a la establecida en las normas de zona, sin perjuicio de las condiciones de parcela residual recogidas en el artículo siguiente, para el caso de parcelas no edificadas.

#### Artículo 51. Parcela residual.

Es aquella parcela de dimensiones inferiores a la mínima establecida, que por tener limitados por edificaciones sus linderos laterales y trasero tienen obstaculizada toda posibilidad de crecimiento.

El incumplimiento de algún parámetro dimensional de los derivados de las normas de zona “No implicará por sí solo” la situación legal de “Fuera de Ordenación” de dicha parcela/solar.

Se consideran parcelas residuales todas aquellas que no cumplen con el parámetro de “parcela mínima” establecido en la norma de zona correspondiente, catastradas con anterioridad a la entrada en vigor de este Plan General. En este caso le serán de aplicación a la nueva edificación el resto de los parámetros establecidos para la dicha zona.

#### Artículo 52. Linderos.

1. Son las líneas perimetrales que delimitan una parcela o terreno y separan unas heredades de otras.
2. A efectos de definición de la posición de la edificación, los linderos se clasifican, según su localización relativa respecto a la vía pública que sirve de acceso a la parcela en:
  - a) Lindero frontal: Aquel que delimita el frente de la parcela hacia la vía.
  - b) Lindero posterior: Es el linde o lindes opuestos al lindero frontal.
  - c) Linderos laterales: Los restantes límites que separan la propiedad respecto a los predios colindantes.
3. Las parcelas que se encuentran en esquina sólo poseerán linderos frontales y laterales, careciendo de lindero posterior.

#### Artículo 53. Dimensión mínima de linderos.

Es la establecida por el planeamiento para uno o varios límites de la parcela.

Su consideración es imprescindible a los efectos de llevar a término la edificación de una finca.

#### Artículo 54. Alineación.

Se entiende por alineación la línea, establecida por el Plan General, por los Planes Parciales o Especiales o por la edificación existente, que separa:

1. Los suelos destinados a viales, de los adscritos a otros usos, con independencia de la titularidad pública o privada de los mismos.
2. Los suelos destinados a espacios libres de uso público de las parcelas destinadas a otros usos.
3. Las superficies edificables de las libres, dentro de la misma parcela, en los sistemas reguladores en que así se establezca.

#### Artículo 55. Clases de alineaciones.

Las presentes Normas distinguen las siguientes clases de alineaciones:

1. Por el modo en que se define la alineación:
  - a) Alineación actual:

La existente que señala el límite entre las propiedades y los viales o espacios libres públicos.

b) Alineación oficial:

La determinada por el Plan General o por los planes que lo desarrollen, definiendo la separación entre los viales y espacios libres públicos y las demás propiedades. Será la Oficina Técnica Municipal quien defina con mayor precisión la alineación oficial en cada caso.

Las alineaciones actuales, si el Plan General no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de alineación oficial.

2. Por su posición respecto a los espacios libres.

a) Alineación exterior:

Es la que separa las superficies de viales de las adscritas a otros usos, o la que marca el límite entre los espacios libres públicos y las parcelas edificables.

b) Alineación interior:

Es la que en una parcela o manzana fija el límite entre la superficie susceptible de edificación y la superficie libre. La alineación interior delimita la superficie no edificable de una parcela o manzana.

Artículo 56. Rasantes.

Se entiende por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal, de un terreno o vía.

Artículo 57. Clases de rasantes.

Las presentes Normas distinguen las siguientes clases de rasantes:

1. Rasantes de vías, calles y plazas.

a) Rasante actual:

Es el perfil longitudinal del viario existente.

b) Rasante oficial:

Es el perfil longitudinal del viario definido por un documento de planeamiento. Será la Oficina Técnica Municipal quien defina con mayor precisión la rasante oficial en cada caso.

Las rasantes actuales, si el Plan no señalara otras y en tanto no se redacten figuras de planeamiento que las modifiquen, tendrán el carácter de rasante oficial.

2. Rasantes de terrenos.

a) Rasante natural:

Es la correspondiente al perfil natural del terreno sin que haya experimentado ninguna transformación debida a la intervención antrópica.

b) Rasante artificial:

Es la resultante de labores de explanación, desmonte, relleno u otras obras civiles que supongan alteración de la rasante natural.

c) Rasante Corregida:

En algunos casos la rasante natural de los terrenos es el resultado de labores de explanación de la red viaria que corrigen el perfil natural de los mismos dando lugar a casuísticas diversas para la aplicación de la misma norma, por ello se define fundamentalmente para los procesos tipológicos que tienen su base en la rasante natural, la rasante corregida que es la resultante de unir mediante una línea de pendiente continua los bordes exteriores de la parcela o la línea que une las aristas de intersección de los linderos frontal y trasero con pendiente igualmente continua.

En el caso de parcelas con rasantes a dos niveles, se admite la utilización del nivel inferior para usos terciarios y comerciales, siempre que cuenten con acceso y funcionamiento independiente de los usos residenciales.

#### Artículo 58. Chaflanes.

1. En suelo Urbano la línea de edificación deberá adaptarse estrictamente a las alineaciones que figuran en los Planos de los documentos gráficos del Plan, recogiendo los chaflanes si así estuvieren previstos.
2. En caso de duda sobre sus dimensiones se establece como principio general, que las dimensiones mínimas del chaflán para el Suelo Urbano del término municipal será de tres metros de longitud, medida sobre la perpendicular a la bisectriz del ángulo formado por las alineaciones que confluyen en la esquina correspondiente.
3. En el chaflán regirán las mismas normas de vuelos, miradores, etc. que en el resto de las fachadas.
4. En el Suelo Urbanizable los Planes Parciales determinarán la existencia o no de chaflanes y las determinaciones que les correspondan.
5. La Revisión del Plan General señala aquellos casos en los que no debe existir chaflán.

## **CAPITULO II. PARAMETROS DE POSICION DE LA EDIFICACION**

#### Artículo 59. Plano de fachada.

Es el plano vertical, trazado paralelamente a la directriz de la fachada y tangente a la misma en su punto más saliente, que contiene en su interior todos los elementos constructivos del alzado del edificio, incluyendo cualquier volumen que alcance un metro o más de altura sobre la rasante del terreno. En edificación entre medianeras, ni los vuelos ni los salientes quedarán incluidos dentro del plano de fachada.

#### Artículo 60. Línea de edificación.

Es la intersección del plano de fachada con la rasante del terreno.

#### Artículo 61. Posición de la edificación respecto a la alineación.

Con respecto a la alineación la edificación puede encontrarse en tres situaciones:

1. En línea: Cuando la alineación oficial y la línea de edificación sean coincidentes.
2. Fuera de la línea: Cuando la línea de edificación sea exterior a la alineación oficial, es decir, cuando dicha alineación corte la superficie de la finca.
3. Dentro de la línea: Cuando la línea de edificación se encuentre por dentro de la alineación oficial.

## Artículo 62. Retranqueo.

Es el valor obligado medido en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial o a uno cualquiera de los linderos de parcela.

El retranqueo puede ser una separación fija, cuando se desea obtener una posición homogénea de los planos de fachada de las edificaciones a lo largo de una vía, o tener el carácter de separación mínima.

En función de la posición del lindero respecto al cual se establece, puede existir retranqueo frontal, retranqueo posterior y retranqueos laterales.

El valor del retranqueo se medirá perpendicularmente al lindero de referencia en todos los puntos del mismo.

En los Suelos Urbanos y Suelos Rústicos de Asentamiento Rural en los cuales las parcelas den frente a una vía de las contempladas en el Reglamento de la Ley de Carreteras de Canarias, se estará a las condiciones establecidas en el mismo en cuanto al establecimiento de una Línea Límite de la Edificación (L.L.E.) que determina los grados de intervención dentro de las parcelas edificables afectadas por ésta. Dicha L.L.E. se sitúa, en función de la categoría del viario en uno de los dos supuestos siguientes:

1. Parcelas afectadas por el señalamiento de L.L.E contenidas en la Resolución de 13 de julio de 1990, de la Dirección General de Obras Públicas de la entonces Consejería de Obras Públicas, Vivienda y Aguas del Gobierno de Canaria y que afectan a los tramos urbanos de las carreteras, C-811, actual GC-15 y GC-320. Dicha L.L.E, mantiene las distancias contenidas en la citada Resolución que se traslada a la planimetría de ordenación pormenorizada del Plan.
2. Para las parcelas no contempladas en dicho señalamiento, se establece el criterio del Decreto 131/1995, de 11 de mayo, Reglamento de Carreteras, que desarrolla la Ley 9/1991, de 8 de mayo, de Carreteras de Canarias:
  - a) En Vías de la Red de Interés Regional: la L.L.E, se sitúa a 25 metros de la raya blanca de la carretera.
  - b) En el resto de la Red: la L.L.E, se sitúa a 12 metros de la raya blanca de la carretera.

## Artículo 63. Separación entre edificaciones.

Es la distancia medida en metros entre las líneas de edificación de edificios situados en el interior de una misma parcela. El valor de la separación se medirá perpendicularmente a su línea de fachada, en el punto en que dicha línea se encuentre más cercana a la línea de fachada de la edificación respecto a la cual se efectúa la medición.

## Artículo 64. Proyección del edificio.

Es el perímetro resultante de proyectar verticalmente sobre el plano del terreno, todos los puntos de la fachada incluidos los de mayor saliente y los correspondientes a cualquier volumen que alcance una altura de un metro o más sobre la rasante natural del terreno.

En los casos de fachadas con vuelos desiguales en las distintas plantas, se tomarán, a efectos de proyección, las situaciones más extremas.

Artículo 65. Superficie de ocupación.

Es aquella sobre la que puede asentarse la edificación según las limitaciones que se establecen en las determinaciones gráficas del planeamiento que le afecte y las condiciones que respecto a posición determinen las normas que le sean de aplicación (edificabilidad, coeficiente de ocupación, retranqueos o separación a linderos).

Artículo 66. Posición de las plantas bajo rasante.

1. Las cimentaciones de los edificios de nueva planta no podrán rebasar los límites de la alineación oficial.

Artículo 67. Edificación entre medianeras y retranqueada.

Es edificación entre medianeras aquella cuya línea de fachada coincide con la alineación oficial de la calle en torno a la que se organiza, conformando manzanas de frentes edificados continuos y en la cual los edificios disponen de luces a la calle y a patios interiores bien sean de manzana o de parcela.

Edificación retranqueada es aquella que se encuentra aislada, pareada o en hilera, presentando al menos retranqueo frontal y que posee luces sólo a fachadas exteriores o a espacios libres públicos o privados.

### **CAPITULO III. PARÁMETROS DE OCUPACIÓN**

Artículo 68. Fondo edificable.

Es la dimensión máxima en metros, medida perpendicularmente a la alineación oficial exterior de fachada, en cada punto de la misma, que establece la profundidad máxima que puede ser ocupada por edificación sobre rasante.

El parámetro fondo edificable puede establecerse mediante dos procedimientos:

1. **Directamente**, como valor fijo expresado en metros.
2. **Indirectamente**, vía la fijación de un valor del retranqueo al lindero posterior de la parcela o establecimiento de alineación interior que define una línea límite de edificación o, en su caso, el patio de manzana.

Artículo 69. Coeficiente de ocupación

Es la relación máxima, expresada en términos porcentuales, entre la superficie que puede ser ocupada en planta por la edificación y la superficie total de la parcela o terreno.

La aplicación del coeficiente de ocupación sobre la superficie de la parcela determina un valor máximo de la superficie de ocupación en planta, el cual puede o no ser coincidente con la superficie de ocupación en función de los valores que se asignen a los retranqueos.

La acción conjunta de ambos parámetros, retranqueos y coeficientes de ocupación, determina el derecho urbanístico en cuanto a la superficie que la edificación puede ocupar en planta.

#### Artículo 70. Superficie ocupada.

Es la superficie de la parcela comprendida dentro de los límites de las líneas de proyección del edificio definidas anteriormente.

La superficie ocupada no podrá ser en ningún caso superior al resultado de aplicar el coeficiente de ocupación sobre la superficie total de la parcela.

En cualquier tipo de edificación, los patios de luces cubiertos computarán a efectos de superficie ocupada.

#### Artículo 71. Espacio libre de parcela.

Son espacios libres de parcela, la superficie que excede al suelo ocupado por edificación en aplicación de la regla de ocupación máxima.

Los espacios libres de parcela no podrán ser objeto de ningún tipo de aprovechamiento en superficie distinto al de ajardinamiento o instalaciones deportivas descubiertas al servicio de la edificación.

### **CAPITULO IV. PARÁMETROS DE APROVECHAMIENTO**

#### Artículo 72. Definición de parámetros de aprovechamiento.

Aprovechamiento es el parámetro que define la cuantía de la edificación que el Plan General, o los planes que lo desarrollen, atribuyen a una parcela o terreno, configurando el valor de su derecho a edificar.

#### Artículo 73. Índice de edificabilidad.

A los efectos de fijar el aprovechamiento se establece la edificabilidad como el valor, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, de la relación entre la superficie edificable y la superficie total o parcial de un terreno.

La edificabilidad puede estar limitada:

1. Directamente; estableciendo un valor máximo fijo del índice de edificabilidad.
2. Indirectamente; a través de las condiciones de la edificación determinados en las Normas Generales y en las específicas de cada zona y clases de suelo.

A efectos de valoración o reparcelación se tomará como valor del aprovechamiento, el menor de los resultantes de aplicar ambos métodos de limitación.

#### Artículo 74. Clases de edificabilidad

Se distinguen dos clases de edificabilidad, en función de la superficie de terreno que se utilice en el cálculo del índice de edificabilidad:

1. Edificabilidad bruta: Cuando el índice de edificabilidad se expresa en metros cuadrados de superficie edificable sobre metros cuadrados totales de superficie de polígono, incluidos viales interiores y suelos de cesión obligatoria.
2. Edificabilidad neta: Si el índice de edificabilidad se expresa en metros cuadrados de superficie edificable sobre metros cuadrados de superficie neta edificable, entendiéndose por tal:
  - a) La superficie total de parcela, en el caso de unidades aisladas.

- b) La suma de superficies de suelo edificable, en caso de polígonos, una vez deducidos de la superficie total los viales y suelos de cesión obligatoria.

**Artículo 75. Superficie edificable.**

Es el valor máximo total expresado en metros cuadrados de la edificación que puede realizarse sobre un terreno, resultante de aplicar la edificabilidad que tenga asignada a su superficie.

La superficie edificable podrá ser bruta o neta, en función del índice de edificabilidad que se utilice.

**Artículo 76. Superficie edificada total.**

Es la suma de las superficies que en cada una de las plantas que integren la edificación, queden comprendidas dentro de los límites exteriores del edificio.

**Quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada a los efectos del cálculo de la edificabilidad:**

1. Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición.
2. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio.
3. Los cuerpos volados cerrados, con independencia de su saliente.

**Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada a los efectos del cálculo de la edificabilidad:**

1. Los patios interiores, aunque sean cubiertos.
2. Los soportales y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior.
3. Los invernaderos, pajareras, cobertizos y construcciones auxiliares, cuando se resuelvan mediante materiales translúcidos y estructuras metálicas ligeras y desmontables.
4. Las cubiertas planas.
5. Las superficies bajo cubiertas inclinadas, aunque puedan ser utilizadas que, no obstante computan a los efectos de exceso de aprovechamiento.
6. Los elementos ornamentales de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos y carezcan de posibilidades de utilización.
7. Los cuerpos volados abiertos.
8. Las plantas bajo rasante.

La superficie edificada podrá ser igual o inferior a la superficie edificable de un terreno o parcela, pero nunca podrá rebasarla en cuanto ésta tiene el carácter de valor máximo del aprovechamiento de la parcela, salvo que por razones de dimensiones y/o forma de la parcela, la norma de aplicación así lo establezca.

**Artículo 77. Superficie construida por plantas a los efectos del cálculo del parámetro de edificabilidad.**

Es el valor de la superficie edificada de cada una de las plantas del edificio.

Artículo 78. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen.

**CAPITULO V. PARÁMETROS DE FORMA:**

Artículo 79. Altura de la línea de cornisa y de la línea de coronación en edificación entre medianeras.

1. La altura de la línea de cornisa es la distancia vertical, desde la rasante de la acera, hasta la cara inferior del forjado que forma el techo de la última planta.
2. La altura de la línea de coronación es la distancia vertical, desde la rasante de la acera, hasta el extremo superior del pretil de la cubierta o del alero del tejado.

Artículo 80. Medición de alturas en edificación entre medianeras.

1. Cuando en una parcela, la diferencia de niveles entre los puntos de la fachada a mayor y menor cota respecto a la rasante de la acera no supere 1,40 metros, la altura se medirá en el punto medio de la fachada, coincidente con la rasante de acera de cota media existente entre las extremas.

Si la diferencia de niveles superara 1,40 metros, se dividirá la fachada en los tramos necesarios, de modo que la diferencia de cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1.40 metros, aplicando a cada uno de ellos la regla precitada.

Como criterio general, se considerará que la rasante de la acera se encuentra a 0,17 metros sobre la rasante de la calzada.

2. En el caso de edificios en esquina con fachada a dos calles, a las que corresponda la misma altura, se estará a lo dispuesto en el apartado 1 de este artículo, desarrollando las fachadas de ambos viales como si fuesen una sola.
3. En el caso de parcela con fachadas opuestas a calles de diferente altura, la diferencia de cotas entre ambas se medirá trazando una perpendicular a la bisectriz de las líneas de fachada de ambas calles desde el punto medio de la fachada de mayor pendiente hasta que corte a la otra línea de fachada. Cuando la fachada de mayor pendiente supere 1,40 metros entre ambos extremos, se dividirá en los tramos necesarios, de modo que la diferencia de cotas extremas de cada tramo sea igual o inferior a 1,40 metros, aplicando a cada uno de ellos la regla precitada, debiéndose distinguir los siguientes casos:
  - a) Si la diferencia de cotas entre las dos calles es igual o inferior a 1,40 metros, la altura de la edificación tanto en metros como en número de plantas así como las condiciones de la cubierta, serán las que, con carácter general, establece la norma de aplicación en la parcela.
  - b) Si la diferencia de cotas entre las dos calles es superior a 1,40 metros, sobre el plano horizontal definido por la altura de coronación de la fachada más baja, se permitirá la construcción de dos plantas como máximo, siempre que las condiciones de altura, tanto en metros como en número de plantas, no superen las máximas permitidas por la norma respecto a la calle más alta. Estas nuevas plantas quedarán retranqueadas CUATRO metros respecto de la inmediata inferior desde la alineación de la calle situada en la cota inferior.

- c) La zona de cubierta resultante de aplicar los retranqueos de cuatro metros citados no podrá ser objeto de utilización debiendo quedar rematada con cubierta inclinada 20 grados sexagesimales (36,4% de pendiente).

Del mismo modo, la cubierta de la última planta retranqueada puede resolverse con cubierta plana con pretil perimetral de 0,50 metros, o con cubierta inclinada 20 grados sexagesimales o 36,4% de pendiente cuyos aleros coincidan con los bordes de fachadas del forjado y cuya altura de cumbrera sea igual o inferior a tres metros medidos desde la cara superior del forjado.

**Artículo 81. Medición de alturas en edificación retranqueada:**

En edificación retranqueada, altura total es la altura medida en metros, desde la rasante corregida del terreno natural hasta el punto más alto de la edificación medida en cada punto.

**Artículo 82. Altura en plantas.**

Es la altura del edificio, expresada en número de plantas incluida la baja, y excluidos los semisótanos si existiesen.

**Artículo 83. Altura de piso y altura libre.**

Se entiende por altura de piso, la distancia medida en vertical entre las caras superiores de los forjados de dos plantas consecutivas.

La altura libre de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta, y la cara inferior del forjado de techo de la misma planta, o del falso techo si lo hubiese.

**Artículo 84. Cubiertas.**

Las edificaciones de nueva construcción deberán contemplar las siguientes condiciones de cubiertas:

Todas las cubiertas serán intransitables

Salvo en los casos que se indique expresamente en la norma, serán inclinadas, con una pendiente máxima del 35%, pudiendo tener un máximo del 20% de cubierta plana, con el fin de facilitar la instalación de colectores o paneles para la captación de energía solar.

**Artículo 85. Construcciones autorizadas por encima de la altura permitida.**

Se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura permitida:

1. En edificación entre medianeras:

a) En el caso de cubierta plana:

- 1) Los remates de ascensores, depósitos (salvo depósitos de combustibles) y otras instalaciones tales como paneles de captación de energía solar que, en todo caso, no podrán rebasar un plano de 45º trazado desde los bordes del último forjado en fachadas exteriores, ni sobrepasar una altura de 2,70 metros sobre el último forjado. Tanto los depósitos como las instalaciones citados no podrán quedar vistos, sino con un tratamiento arquitectónico adecuado que los integre en el volumen del edificio.

2) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen las Normas Tecnológicas de la Edificación del MOPU, y en su defecto el buen hacer constructivo.

b) En el caso de cubierta inclinada:

- 1) Los elementos propios del tejado hasta una altura máxima de 3,00 metros medidos desde el borde superior del alero.
- 2) Las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.
- 3) Los paneles de captación de energía solar que deberán quedar situados dentro de la envolvente imaginaria definida por el tejado.

2. En edificación retranqueada:

Por encima de la envolvente definida por la altura total permitida por la norma se admitirán sólo las chimeneas de ventilación o evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinen el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.

Artículo 86. Altura máxima.

La altura que las presentes Normas establecen para la edificación tiene carácter de valor fijo. Consecuentemente no podrán construirse edificios de altura superior a la marcada, excepto lo regulado en el punto siguiente.

Artículo 87. Altura mínima.

Salvo indicación en sentido contrario en la norma de aplicación en la zona, la altura mínima de edificación será la señalada en el proceso tipológico que regula la zona menos una.

Artículo 88. Sótano.

Se entiende por planta sótano aquella en que la totalidad o más de un 50% de la superficie construida, tiene su paramento de techo por debajo de la rasante.

No podrá instalarse en planta sótano ninguna pieza habitable. La altura libre no será inferior a 2,40 metros.

Artículo 89. Semisótano.

Es planta semisótano cuando la totalidad, o más de un 50% de la superficie construida, tiene el plano de su suelo a cota más baja de la rasante y el plano de techo, por encima de dicha cota, hasta un máximo de 1,40 metros medidos a la cara inferior del forjado de planta baja.

Se admite la instalación de locales habitables no adscritos a usos residenciales, siempre que reúnan las condiciones de iluminación y ventilación específicas del uso a que se destinen y que dispongan de las correspondientes barreras antihumedad.

La altura libre será exigible en función de las condiciones propias del uso, con mínimos absolutos de 2,40 metros.

Artículo 90. Planta baja.

Planta en que la totalidad, o más de un 50% de su superficie se encuentra inmediatamente por encima de la rasante.

Artículo 91. Planta de piso.

Es aquella cuyo plano de suelo está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

**CAPITULO VI. CONDICIONES HIGIÉNICAS Y DE CALIDAD DE LA EDIFICACIÓN**

Artículo 92. Condiciones de locales y edificios. Habitación exterior.

Es aquella que dispone de huecos de ventilación e iluminación que cumplan las condiciones de superficie correspondientes a cada uso y que abran hacia alguno de los espacios siguientes:

1. Dar sobre una vía pública, calle o plaza.
2. Re caer sobre un espacio libre de edificación de carácter público.
3. Dar a un espacio libre, público o privado, accesible desde una calle, plaza o espacio público, en cuya planta pueda inscribirse un círculo de 12 metros de diámetro y embocadura superior a 6 metros.

Artículo 93. Habitación interior.

Es aquella cuyos huecos no cumplen las condiciones arriba indicadas.

Será habitable en el caso de que sus huecos cumplan con las normas correspondientes a patios interiores.

Artículo 94. Ventilación.

Es la capacidad de renovar el aire de una habitación, haciendo penetrar aire del exterior. Puede ser:

1. Directa: Cuando se produzca mediante huecos abiertos a fachadas exteriores o interiores, o a planos de cubierta.
2. Indirecta: Cuando se realice mediante sistemas artificiales de ventilación forzada, u otros medios mecánicos.

Sin perjuicio de las condiciones específicas que se imponen en las normas de cada uso, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de 1 volumen de aire por hora.

Artículo 95. Iluminación.

Es la acción de proveer de luz a un local. Puede ser:

1. Natural: Cuando el procedimiento de alumbrado es la luz solar
2. Artificial: Cuando se utiliza como medio de iluminación el alumbramiento eléctrico.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux medidos sobre un plano horizontal trazado a 57 cm. del suelo.

#### Artículo 96. Soleamiento.

Es la cantidad de incidencia del sol sobre las fachadas de los edificios o el plano del terreno que los rodea.

En áreas de nueva ocupación de suelo, sujetas a sistemas de ordenación de plan de conjunto, la ordenación deberá justificar el cumplimiento de los siguientes valores mínimos:

1. Factor de Soleamiento en fachada: 1 hora de sol diaria, medida a una altura de 2 metros sobre la cota de referencia de planta baja, en orientación sur, el día 22 de diciembre.
2. Factor de Soleamiento del suelo: 1 hora de sol diaria, medida en orientación sur, el día 22 de diciembre, dentro del espacio horizontal situado entre la fachada del edificio, y la intersección con la rasante del terreno de un plano a 45º trazado desde la línea de coronación.

#### Artículo 97. Condiciones de los patios. Patio de manzana.

Es el espacio libre, central a la manzana, definido por los planos interiores de fachada, de configuración homogénea y comunal, en cuanto a utilización de los edificios que lo conforman. Las dimensiones del patio de manzana pueden establecerse acotando sus medidas entre planos de fachada opuestos, o determinando la posición de los mismos como valor fijo, o mediante un fondo edificable máximo, como mínimo serán de 12 metros lineales, salvo que los planos de ordenación del presente Plan establezcan otro criterio. En su caso el patio de manzana se definirá estableciendo alineación oficial interior. Se permite con carácter general en las zonas de ordenación de viviendas colectiva la ejecución de viviendas con fachada a patio de manzana.

#### Artículo 98. Patio de parcela.

Es el espacio libre interior a la parcela. Su dimensión puede establecerse indirectamente, como diferencia entre la profundidad de la parcela y el fondo edificado, o directamente, como valor del retranqueo a un lindero. Las dimensiones mínimas de patios de parcela se establecen en las normas de los sistemas reguladores que los permiten.

#### Artículo 99. Patio de luces interior o cerrado.

Es el espacio no edificado, situado dentro del volumen de la edificación, destinado a obtener iluminación y ventilación. Para que un patio interior tenga la consideración de fachada exterior, deberá cumplir las condiciones exigidas para que las habitaciones que a él se abren sean exteriores. Salvo limitaciones específicas contenidas en la normativa de los sistemas reguladores, las dimensiones de patios de luces serán las que más adelante se detallan.

#### Artículo 100. Patio de luces abierto o entrante.

Se considera patio de luces abierto, al entrante en fachada en el que la relación de forma, siendo P su profundidad medida desde el plano de la fachada y F la longitud del frente que abre a la misma, sea P mayor o igual  $F/1.5$ , expresándose en metros todas las magnitudes.

Para que el entrante tenga el carácter de patio abierto, el valor de su profundidad en cualquier punto deberá ser menor o igual a 5 metros. El frente mínimo no podrá ser inferior a 3,00 metros.

#### Artículo 101. Dimensiones de los patios cerrados.

1. Las dimensiones mínimas de los patios de luces cerrados es función de la altura, y del destino de las piezas que se abren a los mismos. A los efectos de determinar las dimensiones de los patios, sin perjuicio del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo éstas vienen condicionadas por su altura H. medida desde el nivel del piso del patio hasta la línea de coronación superior de la fábrica. Las dimensiones mínimas serán:
  - a) mayor o igual a tres metros.
  - b) mayor o igual a 1/6 de H.
  - c) Las luces rectas en huecos a patio, tendrán una dimensión mínima de 1,40 m.
  - d) La distancia entre paramentos se mantendrá uniforme en toda la altura del patio.
  - e) En el caso de patios no rectangulares, la planta permitirá trazar en su interior un cuadrado de 3x3 m.
2. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. En el último caso se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.
  - a) Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.
  - b) El pavimento del patio estará, como máximo, a un metro por encima del nivel del suelo de la dependencia más baja que abra huecos a él.
  - c) En patios de hasta cuatro plantas, se permite la cubrición por medio de lucernarios, siempre y cuando éstos tengan una superficie de iluminación en planta como mínimo de dos tercios de la superficie total del patio y se disponga a su vez de una superficie de ventilación de un tercio de la superficie total del patio.
3. En todos los casos, los patios deberán venir cerrados en toda su altura con fábrica de al menos 12 cm, acabado con enfoscado y pintura.

#### Artículo 102. Patio inglés.

Es el patio situado en contacto directo con una fachada de la edificación, cuyo suelo está por debajo de la rasante del terreno. El patio inglés se sitúa siempre exteriormente al edificio, nunca en el interior del volumen edificado. Los patios ingleses deberán reunir las condiciones de patios de luces, y estar dotados de cerramientos, barandillas y protecciones adecuadas. Su ancho mínimo será de 3,00 metros.

#### Artículo 103. Ventilación de piezas no vivideras.

En los baños, aseos y otros locales no vivideros, podrá optarse por ventilaciones por conducto homologado de ventilación forzada, o bien por patios técnicos de 0,70 x 0,70 que permitan el paso de un hombre para mantenimiento y limpieza.

#### Artículo 104. Dotación de aparcamientos.

1. En Suelo Urbano.

- a) En edificios de más de seis unidades funcionales se ubicarán como mínimo una plaza de aparcamiento por cada unidad funcional, entendiéndose por unidad funcional una vivienda o apartamento de cualquier superficie ó bien cada 100 metros cuadrados de superficie construida para uso distinto del residencial.
  - b) El cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamientos podría eximirse siempre que no fuese posible su materialización por la forma y dimensiones de la parcela y que se justifique debidamente tal imposibilidad.
2. En Suelo Urbanizable.
- a) Los usos en el suelo urbanizable, deberán contar con una dotación de aparcamiento obligatorio que no podrá ser inferior a:
    - 1) 1,5 plazas de aparcamiento por vivienda.
    - 2) 1,5 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie edificada adscrito a uso distinto del de vivienda.
    - 3) En edificios industriales, el mayor valor de los resultantes de aplicar 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup>. de superficie edificada o 1 plaza por cada 10 puestos de trabajo.
    - 4) La zona de aparcamiento obtenida como aplicación de los criterios citados no podrá ser objeto de cambio de uso posterior.
  - b) Situación:
    - 1) En el interior de la parcela.
    - 2) En el interior de la edificación.
    - 3) Mancomunadamente y bajo rasante en patios de manzana o espacios libres privados.
    - 4) En edificio exclusivo, como dotación comunal a los usuarios de un área.
- La provisión de dotación de plazas de aparcamiento, es independiente de la existencia de garajes de propiedad privada e intención lucrativa.
3. En los supuestos 2.b)1) y 2.b)2) no podrá desligarse la enajenación o transmisión de las plazas de aparcamiento, de las de las viviendas o locales a cuyo servicio se adscriban, a cuyos efectos la situación y tamaño de las plazas de aparcamiento deberá constar en las Escrituras de Compraventa de locales y en los Contratos de Alquiler.
  4. En los casos 2.b)3) y 2.b)4) de la mancomunidad tendrá el carácter de servidumbre y deberá ser inscrita en el Registro de Propiedad, además de cumplir las condiciones arriba indicadas.
  5. Los locales comerciales, industriales dotacionales, o de destinos semejantes, que se instalen en plantas de edificios existentes que no cuenten con provisión de aparcamiento, y en los que la tipología del edificio o local no permita la instalación en los mismo de plazas de aparcamiento, podrá autorizarse que la dotación correspondiente se encuentre en otros edificios, o en aparcamientos privados situados en un radio de acción inferior a 200 metros del local considerado. La adscripción de dichas plazas deberá hacerse constar mediante escritura pública de compra-venta, o contrato de alquiler, que se incorporará a la propia del local.
  6. En todos los casos tendrá que garantizarse el cumplimiento de las condiciones que el P.G.O. establece acerca del uso de garajes y servicios del automóvil.
  7. En aquellos edificios de uso exclusivo de aparcamientos:
    - a) La edificabilidad será libre.

- b) El número de plantas autorizado será el que ocupe una altura equivalente a la que resultaría de aplicar el número máximo de plantas de norma con una altura de piso de 3,00 metros.
  - c) La ocupación podrá ser del 100% en todas sus plantas, en aquellas zonas normativas en que se ha permitido este uso.
8. En aquellos edificios en que conviva el uso de aparcamientos con otro cualquiera:
- a) La ocupación de las plantas destinadas a aparcamientos podrá ser del 100 %, en aquellas zonas de normas en que se ha permitido este uso.
  - b) El exceso de ocupación de las plantas de aparcamiento con respecto al máximo señalado por la norma no computará a los efectos de edificabilidad.

#### Artículo 105. Cerramientos de parcelas en suelo urbano.

1. Parcelas sin edificar:
- a) Tanto los solares sin edificar como los terrenos que el Ayuntamiento disponga, deberán cercarse mediante cerramientos permanentes de 2,00 metros de altura, fabricados con materiales que garanticen su estabilidad y conservación en buen estado, revestidos y acabados adecuadamente. El cerramiento deberá situarse en la alineación oficial.
  - b) En casos de derribos, deberán cercarse los solares resultantes nada más terminarse la demolición y retirarse la valla de obra.
2. Parcelas con edificaciones retranqueadas:
- a) En edificaciones aisladas, el cerramiento de parcelas a vía pública deberá resolverse:
    - 1) Con elementos ciegos de un máximo de dos (2 m) metros de altura, complementados en su caso mediante protecciones diáfnas estéticamente admisibles, pantallas vegetales o elementos semejantes, hasta una altura máxima de cuatro (4,00) metros. En el caso de cerramientos en calles con pendiente los elementos ciegos podrán alcanzar un metro de altura en su punto más alto, sin que la altura total pueda superar los 4,00 metros.
    - 2) Mediante soluciones diáfnas de hasta 4,00 metros de altura.
  - b) Los cerramientos de parcela que no den frente a vías o espacios libres públicos, podrán resolverse con cerramientos ciegos de hasta 4,00 metros de altura máxima, con independencia de su longitud.
  - c) En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

Las alturas a que se hace referencia en este artículo son máximas por lo que en cerramientos de parcelas situadas en ladera, estas alturas no pueden ser superadas en ningún punto.

#### Artículo 106. Protección del arbolado.

- 1. El arbolado existente en el espacio viario, aunque no haya sido calificado como zona verde o espacio de recreo y expansión, deberá ser protegido y conservado. Cuando sea necesario eliminar algunos ejemplares por causa de fuerza mayor o imponderables se procurará que afecten a los ejemplares de menor edad y porte.
- 2. Toda pérdida de arbolado en vía pública deberá ser repuesta de forma inmediata.

3. En las franjas de retranqueo obligatorio lindantes con vías públicas, será preceptiva la plantación de arbolado, independientemente del uso a que se destine la edificación, a menos que la totalidad del retranqueo quede absorbida por el trazado de la calzada de circulación.
4. Los patios o espacios libres existentes en la actualidad, públicos o particulares, que se encuentren ajardinados deberán conservar y mantener en buen estado sus plantaciones, cualquiera que sea su dimensión.
5. Cuando una obra pueda afectar a algún ejemplar arbóreo público o privado, se indicará en la solicitud de licencia correspondiente señalando su situación en los planos topográficos que se aporten, en estos casos se exigirá y garantizará que durante el transcurso de las obras, se dotará a los troncos del arbolado y hasta una altura mínima de 1,80, de un adecuado recubrimiento rígido que impida su lesión o deterioro.
6. La necesaria sustitución del arbolado existente en las vías públicas, cuando por deterioro u otras causas, desaparezcan los ejemplares existentes será obligatoria, a cargo del responsable de la pérdida; serán sustituidas, a ser posible, por especies iguales a las antiguas u otras similares a las tradicionalmente habituales en la localidad, evitando aquellas especies, como eucalipto, laurel de Indicas, etc., que las haga incompatible con el necesario equilibrio ecológico del área.

Artículo 107. Tratamiento de los espacios libres privados.

El tratamiento de los espacios libres privados de parcela será libre, salvo las limitaciones establecidas respecto a protección del arbolado.

Los espacios libres, visibles desde las vías o espacios públicos, se mantendrán en las debidas condiciones de salubridad pública, limpieza, decoro y ornato.

## TÍTULO V. REGÍMENES ESPECÍFICOS DEL SUELO: PATRIMONIO HISTÓRICO

### CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 108. Bienes integrantes del Patrimonio Histórico

De conformidad con el artículo 2 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias (de ahora en adelante Ley de Patrimonio Histórico de Canarias), constituye el Patrimonio Histórico de Canarias, y en concreto en el municipio de Santa Brígida, los bienes muebles e inmuebles que tengan interés histórico, arqueológico, etnográfico, paleontológico, científico o técnico.

Los bienes integrantes del patrimonio histórico canario, del municipio de Santa Brígida, estarán incluidos en alguno de los siguientes instrumentos:

1. **Registro de bienes de interés cultural (BIC).** Son Bienes de Interés Cultural del patrimonio histórico canario los bienes que ostenten notorios valores históricos, arquitectónicos, artísticos, arqueológicos, etnográficos o paleontológicos o que constituyan testimonios singulares de la cultura canaria, que sean declarados como tales expresamente mediante decreto del gobierno de canarias, de conformidad con lo establecido en el artículo 19 de la Ley 4/1999.

A este respecto, los bienes de interés cultural (BIC) del municipio de Santa Brígida, estarán englobados en alguna de las siguientes categorías:

- a) **Monumento:** bienes que constituyen realizaciones arquitectónicas o de ingeniería, u obras singulares de escultura siempre que sobresalgan por su valor arquitectónico, técnico, histórico, artístico, científico o social.
- b) **Conjunto Histórico:** agrupación de bienes inmuebles que forman una unidad de asentamiento de carácter urbano o rural, continua o dispersa, o núcleo individualizado de inmuebles condicionados por una estructura física representativa de la evolución de una comunidad humana por ser testimonio de su cultura o constituir un valor de uso y disfrute para la colectividad. (Casco Histórico de la Villa de Santa Brígida. Declarado).
- c) **Jardín Histórico:** Espacio delimitado, producto de la ordenación por el hombre de elementos naturales, caracterizados por sus valores estéticos, sensoriales o botánicos sobresalientes.
- d) **Sitio Histórico:** Lugar o paraje natural vinculado a acontecimientos o recuerdos del pasado de destacado valor histórico, etnológico, paleontológico o antropológico.
- e) **Zona Arqueológica:** lugar o paraje natural donde existen bienes muebles o inmuebles representativos de antiguas culturas.
- f) **Zona Paleontológica:** lugar que contiene vestigios fosilizados o restos de interés científico.
- g) **Sitio Etnológico:** lugar que contiene bienes, muebles o inmuebles, representativos de los valores propios de la cultura tradicional o popular.

2. **Catálogos Arquitectónicos Municipales y Cartas Arqueológicas Municipales.** Los bienes catalogados o incluidos en la carta arqueológica, son aquellos bienes integrantes del patrimonio histórico.

**Catálogo Arquitectónico de Santa Brígida,** es un documento municipal que ha sido desgajado del documento del Plan General de Ordenación en su adaptación a directrices. Actualmente se encuentra el documento del catálogo arquitectónico municipal en revisión.

**Carta Arqueológica de Santa Brígida.** El Plan General asumirá los contenidos de los documentos elaborados por la Consejería de Patrimonio del Cabildo, regulando el mismo como Protección del Patrimonio Arqueológico, al margen de su ordenación urbanística que corresponderá a cada clase y categoría de suelo dónde se localice, donde incluso se han delimitado ámbitos a efectos de que su ordenación quede remitida a un instrumento de desarrollo.

#### Artículo 109. Régimen de Protección y Tutela de los BIC

Los bienes integrantes del Patrimonio Histórico, declarados BIC o con expediente incoado, vendrán afectados por las determinaciones recogidas en la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias por su régimen especial de protección y tutela.

En cualquier caso se tendrá en cuenta:

- 1) Hasta la aprobación definitiva del plan especial del conjunto histórico, las actuaciones en este ámbito requerirán de autorización previa del Cabildo de Gran Canaria, conforme al art. 8.3.a y 33.1 de la LPHC.
- 2) Aquellos otros BIC declarados o incoados, requerirán de la misma forma autorización previa del Cabildo de Gran Canaria.

- 3) El PGO podrá remitir el desarrollo de las Zonas Arqueológicas y Sitios Históricos incoados o declarados en el municipio a PE, requiriendo hasta la aprobación de dichos planes especiales de autorización previa conforme al art.8.3b) y 55 de la LPHC.
- 4) En cualquier caso, los Bienes de Interés Cultural vienen regulados en los artículos: *art.8.3.a y b Competencias de los Cabildos Insulares, art./7 Régimen General, art. 18. Clasificación, art./9. Incoación, art.20 Efectos, art.21 Trámite, art.22 Declaración, art.33 Autorización de obras, art.55 Autorizaciones previas, art.56 Tramitación y art.57 Criterios de intervención.*

#### Artículo 110. Normas comunes para los Conjuntos Históricos

Las condiciones generales para los conjuntos históricos vienen recogidas en el art. 34 de la LPHC

1. Las determinaciones contenidas en los instrumentos urbanísticos de carácter general, relativas a la obligatoriedad de garajes en edificios de nueva planta, cuadros eléctricos en fachadas y otras que alteren la calidad histórica de los edificios no serán preceptivas en los Conjuntos Históricos, estándose a lo dispuesto sobre el particular en los Planes Especiales de Protección.
2. Se prohíben las modificaciones en las alineaciones y rasantes tradicionales, excepto cuando se contemplen en los Planes Especiales de Protección por contribuir positivamente a conservar el carácter del conjunto.
3. Las instalaciones eléctricas, telefónicas o cualquier otra que requiera el tendido de cables deberán estar soterradas, prohibiéndose expresamente las aéreas y las adosadas a las fachadas, con carácter general, con las excepciones que establece la normativa vigente sobre Telecomunicaciones (Ley 9/2014 de 9 de mayo y normas de desarrollo de la misma). Las antenas, pantallas de recepción de ondas y artefactos similares se dispondrán de modo que no perjudiquen la imagen histórica del conjunto. En todo caso, la regulación de las redes de instalaciones en los Conjuntos Históricos, tanto pública como privada, deberá estar sujeta a la excepcionalidad que establece norma sectorial citada.
4. Los rótulos comerciales que no tengan justificación histórica se permitirán únicamente si van adosados a los huecos de fachada, prohibiéndose las vallas publicitarias en todo el ámbito de los Conjuntos Históricos.
5. La iluminación de los monumentos y lugares de interés se colocará de modo que no se perciban los focos o luminarias desde el nivel de la calle.
6. Las calles y callejones empedrados mantendrán su pavimento original, y su reposición deberá efectuarse con materiales similares.
7. Las demoliciones de edificios catalogados únicamente se permitirán cuando el edificio esté declarado, de conformidad con la legalidad vigente, en estado de ruina inminente o ruina ordinaria técnico-constructiva procurándose, aun en este caso, el mantenimiento de la fachada y de aquellos otros elementos arquitectónicos relevantes que coadyuven a la formación del ambiente histórico característico, todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 58.
8. Las obras de nueva planta a realizar en edificios vaciados que, por razón de la normativa urbanística aplicable, hayan de mantener la fachada deberán, en todo caso, respetar la edificabilidad, la altura de los forjados y la disposición de los huecos preexistentes.

#### Artículo 111. Régimen de las intervenciones en el Patrimonio Histórico

El acometimiento de intervenciones en el Patrimonio Histórico del municipio de Santa Brígida se sujetará a las siguientes determinaciones:

1. Será de aplicación las determinaciones establecidas por el presente Plan General en estricta relación a la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, cuando no esté prevista la redacción de un instrumento de ordenación al que se haya remitido la misma.
2. Para el caso de la existencia de una remisión a la redacción de un planeamiento de desarrollo del Patrimonio Histórico tal como un Plan Especial de Ordenación, se estará a las determinaciones singulares de ordenación establecidas en el mismo, con base a los grados de protección y tipos de intervención definidos en este Título.
3. A estos efectos, se permitirán en las edificaciones, construcciones e instalaciones preexistentes con valor etnográfico o arquitectónico a la entrada en vigor del Plan General, la **rehabilitación para su conservación**, con antigüedad superior a cincuenta años y que tengan valor etnográfico o arquitectónico declarado por el Plan General o apreciado por el órgano competente para otorgar la autorización, licencia, calificación o proyecto, pudiendo destinarse al uso residencial, turístico o de servicios de edificios que no tuvieran anteriormente dichos usos. El proyecto de rehabilitación habrá de afectar a la totalidad de un edificio, y no limitarse a una parte o determinadas dependencias del mismo.

En cuanto a las condiciones para llevar a cabo tales intervenciones, se estará a lo dispuesto en *“Condiciones Generales para las Edificaciones, Construcciones e Instalaciones Preexistentes de valor etnográfico o Arquitectónico en Suelo Rústico”*, establecidas en el *“Régimen Jurídico Urbanístico del Suelo Rústico”* en las normas urbanísticas de la ordenación estructural, dada la analogía existente.

#### Artículo 112. Conservación y utilización del Patrimonio Histórico.

1. En cuanto al deber de conservación del Patrimonio Histórico catalogado o declarado, se deberá estar a lo determinado en el artículo 52 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.
2. A este respecto, la utilización de los bienes integrantes del Patrimonio histórico, se llevará a cabo según las normas específicas que les sean de aplicación en función del grado de protección que se les haya asignado, sin poner en peligro los valores que motivaron y se protegen. **En todo caso, cualquier cambio de uso deberá ser autorizado previamente por el Cabildo Insular**, de conformidad con el artículo 54 de la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias. A este respecto, el uso será el del área en que se localicen siempre que no sea incompatible con el grado de protección y tipo de intervención asignado. **También serán objeto de autorización previa las obras que afecten a inmuebles protegidos en situación de ruina.**
3. Será competencia del Cabildo Insular, previo informe de la Comisión Insular de Patrimonio Histórico, la autorización de las obras y usos que se realicen en los Bien de Interés Cultural.

Sin embargo, el Ayuntamiento será competente para la autorización directamente de las obras que afecten a los siguientes bienes, siempre y cuando no estén sometidos a un régimen cautelar transitorio, como los que establecen los Art. 48.1 y 65 de la Ley 4/1999:

1. Bienes o Inmuebles que no hayan sido catalogados como BIEN DE INTERÉS CULTURAL.
2. Bienes o Inmuebles que no tengan incoado expediente administrativo de BIEN DE INTERÉS CULTURAL.
3. Bienes o Inmuebles que no estén comprendidos en el entorno de protección de un BIEN DE INTERÉS CULTURAL.

### Artículo 113. Concesión de licencias de intervención en bienes del Patrimonio Histórico.

Las licencias de intervención en Bienes integrantes del Patrimonio Histórico, se regirá por lo determinado en el artículo 158 del TRLOTENC´00 y en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Para la concesión de licencias en áreas incluidas, como de protección, en el Patrimonio Histórico, Arquitectónico, Etnográfico y Arqueológico, o en sus Áreas de Influencia, será preceptiva la emisión de informe favorable del órgano competente en la materia sobre la compatibilidad de la obra con el desarrollo del grado de protección que corresponda, de acuerdo con los estudios específicos a que haya lugar.

Además de la descripción volumétrica y constructiva de la obra a realizar, convenientemente definida mediante anteproyecto, para la emisión del informe antes citado, se exige la siguiente documentación mínima:

- a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- b) Levantamiento a escala conveniente del plano general y de alzado del proyecto, cuando se trate de conjuntos y yacimientos arqueológicos.
- c) Descripción fotográfica del área de intervención catalogada.
- d) Montaje fotográfico indicativo del resultado de la ejecución de la obra.

Con respecto a la documentación mínima se determinan con carácter vinculante, las exigencias documentales que deberán cumplirse para la posible emisión del Informe antes citado.

- a) Memoria justificativa de las obras a realizar.
- b) Levantamiento a escala conveniente cuando se trate de conjuntos y yacimientos arqueológicos.
- c) Descripción fotográfica con montaje indicativo del resultado final de la ejecución.

Es importante señalar que es de aplicación lo dispuesto en el artículo 154 del TRLOTENC´00, sobre la inspección periódica de edificaciones catalogadas o protegidas.

En cuanto a las infracciones que tengan lugar en las intervenciones en elementos del Patrimonio Histórico, será de aplicación el régimen sancionador contenido en las leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias y en la de Patrimonio Histórico de Canarias.

Se debe diferenciar entre las actuaciones en inmuebles, y los yacimientos arqueológicos o zonas de influencia:

a) Para actuaciones en inmuebles:

*o El TR.LOTENC desarrolla en el Título V Intervención Administrativa en la edificación y usos del suelo, el régimen general de aplicación entre otros los art.164, 165, 166, y siguientes. En el Anexo relativo a conceptos fundamentales utilizados por el Texto refundido, se hace una definición en el pto.3.5 de lo se entiende en esta norma por "Obra mayor". En este mismo sentido, el RGESPC en el Título VIII, capítulo 111 art.215-225, desarrolla el régimen de intervenciones y usos del suelo.*

*o La Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, es la norma que regula la edificación, y define a los técnicos competentes según el uso principal al que se destine y el tipo de actuación.*

o Y el R.D.3 14/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación, en la Parte/, art.6 de Condiciones del proyecto y el Anejo 7 de Condiciones de proyecto donde se establece la documentación necesaria exigida.

Todo ello, sin perjuicio de que dependiendo de la sencillez, escasa entidad de la intervención y alcance el Ayuntamiento pueda limitar la documentación, según los casos.

b) Y para las zonas arqueológicas, yacimientos arqueológicos y zonas de influencia:

o Además del proyecto de obra correspondiente la actuación podrá requerir de trabajos arqueológicos, seguimiento arqueológico, y/o Estudio detallado de impacto ecológico sobre los valores arqueológicos que puedan verse afectados, valorado por Órgano competente si afecta yacimientos reconocidos por un instrumento de planeamiento urbanístico, conforme a los art. 65 *Protección cautelar de yacimientos* y art. 70 *Hallazgos casuales de la LPHC*. Cuyas condiciones serán recogidas en la licencia de obra y en el proyecto dependiendo del alcance de la actuación.

Y sin perjuicio de que dependiendo de la sencillez, escasa entidad de la intervención y alcance se pueda limitar la documentación según casos.

#### Artículo 114. Grados de protección de los bienes integrantes del Patrimonio Histórico

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo, Patrimonio Histórico de Canarias, se fijan para los bienes integrantes del Patrimonio Histórico los siguientes grados de protección:

##### A. Integral:

Es aquel grado cuya finalidad es la protección de la totalidad del bien o elemento catalogado en él incluidos, y en concreto comprende lo siguiente:

1. Todos aquellos elementos o bienes que, por sus valores arquitectónicos y/o históricos, quedan sujetos al nivel máximo de protección, ya que representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de Santa Brígida. Su pérdida o alteración produciría un daño irreparable sobre los valores que representan.

2. Las edificaciones de valor histórico y/o arquitectónico que por su calidad, antigüedad o representatividad de un periodo significativo, deben ser conservadas en todas sus características, tanto exteriores como de distribución interior, ya que lo tipológico y constructivo tiene en ellas un valor principal, conteniendo componentes cuya especial protección –en su caso- se indica en las instrucciones de la ficha correspondiente. Estos componentes pueden ser fachadas y patios interiores, escaleras, artesonados, solados, elementos de carpintería y otros acabados.

##### B. Ambiental:

Es aquel grado que protege el conjunto del ambiente urbano y la tipología de los inmuebles. Comprende los edificios de valor arquitectónico que, por su carácter o situación en relación con un entorno determinado, deben ser objeto de protección para preservar el ambiente urbano característico.

##### C. Parcial:

Es aquel grado que protege los elementos específicos del elemento o bien catalogado. Se incluye en este grado de protección, las edificaciones de valor arquitectónico donde la protección de fachada

comprenderá al menos a la primera crujía, y a la escala urbana que debe conservarse, por su aportación al ambiente urbano y aquellos elementos concretos de valor viario interés histórico, arquitectónico o artístico. Correspondiendo a la ficha del catálogo de protección establecer los elementos objeto de protección de forma pormenorizada.

#### Artículo 115. Tipos de Intervención en los bienes integrantes del Patrimonio Histórico

De acuerdo con lo establecido en el artículo 46 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, se permiten los siguientes tipos intervención, dependiendo del nivel de protección, con las condiciones que a continuación se indican:

##### 1. Conservación.

Consisten en obras que tienen por finalidad la realización de estrictas actuaciones de mantenimiento, en cumplimiento de las obligaciones de los titulares o poseedores de los bienes sobre las condiciones de seguridad, salubridad, y ornato de las edificaciones, así como las reparaciones y reposiciones de las instalaciones. En todo caso, deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

El mantenimiento incluye labores de limpieza, reparación de carpintería y elementos decorativos, retejado, pintura y cambios de solados.

Se considerará dentro de este tipo de intervención las obras de modernización de las instalaciones, que se concretarán en la introducción de nuevas instalaciones o reposición de aquellas deterioradas al objeto de mejorar el confort general del edificio.

La modernización de instalaciones no podrá plantearse cuando suponga una ocupación, distorsión o transformación de los espacios preexistentes.

##### 2. Restauración.

Consisten en obras que pretenden, mediante una reparación o reposición de elementos estructurales o accesorios de los edificios, restituir sus condiciones originales, sin incluir aportaciones que deterioren los valores que motivaron su catalogación. En todo caso, las obras habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados deberán adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. Además, estas obras deberán conservar la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

Las obras de restauración requerirán una justificación técnica en la memoria del proyecto arquitectónico donde se aportará aquella documentación gráfica, fotográfica y/o histórica que pueda motivar y justificar la actuación.

La restauración se deberá concentrar en la protección y mejora de los sistemas constructivos existentes, el arreglo o reposición de elementos deteriorados y la eliminación de añadidos.

##### 3. Reposición.

Consisten en la restitución o reposición de elementos constructivos se realizará en el caso de que se hayan efectuado con anterioridad sustituciones de cualquier elemento o unidad de obra tradicionales, como por ejemplo forjados de madera, artesonados de cubiertas, enfoscados a la cal, u por otros sistemas poco concordantes con el carácter del edificio, catalogado en su caso.

La reparación de estos elementos deberá realizarse necesariamente recuperando los sistemas constructivos empleados en la construcción original.

#### 4. Consolidación.

Consiste en obras de consolidación que tienen como objeto el afianzamiento y refuerzo de elementos estructurales e instalaciones para asegurar la estabilidad y adecuado funcionamiento del edificio o elemento en relación con las necesidades de uso a que sea destinado.

#### 5. Rehabilitación.

Consisten en obras tendentes a la adecuación, mejora de las condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo las características tipológicas del inmueble.

Las obras de reforma y/o adecuación a los nuevos usos que se propongan no deberán suponer una transformación radical y respetarán el ambiente urbano y la tipología del inmueble, con las características estructurales y espaciales que definan al inmueble.

Las obras de reforma no deberán suponer una transformación radical de los elementos en su caso catalogados, para lo cual no se podrá afectar las características estructurales existentes, ni alterar aquellos elementos definitorios de la arquitectura tales como zaguanes de acceso, escalera principal, patios y tejados que condicionaran las posibilidades de modificación interior.

#### 6. Remodelación

Consisten en obras que tienen por finalidad la adecuación o transformación del edificio, incluyendo la demolición total o sustitución parcial de los elementos estructurales y de modificación de los parámetros de altura, ocupación y volumen.

De forma pormenorizada, el catálogo de protección deberá establecer el tipo de actuación de remodelación permitida atendiendo a las particularidades de cada inmueble y al entorno donde se inserta.

##### a) Ampliación

Consisten en obras para la ampliación del inmueble o bien mediante el añadido de nuevas dependencias y cuerpos a los ya existentes ocupando superficies de parcela sin edificar hasta los límites que se definan. Para ello se emplearán tipologías y sistemas constructivos convencionales siempre y cuando no supongan un contraste radical con la arquitectura existente. Debe existir una coherencia compositiva del conjunto, en el tratamiento de los espacios y en los materiales utilizados entre la edificación antigua y la nueva. La “diferenciación” nunca puede significar entrar en competencia con la pieza catalogada, ni desvirtuar el ambiente urbano o rural en el que se inserte. Utilización preferente de materiales tradicionales propios de la zona.

Las obras de ampliación no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en el presente Plan General.

##### b) Remonta

Consisten en obras que suponen el crecimiento en altura sobre los bienes o inmuebles en su caso, y se deberá producir en concordancia estructural y compositiva con los cuerpos sobre los que se sitúa. Para ello, la nueva planta que se añade deberá aprovechar el sistema estructural de muros de carga, apoyando la nueva estructura del cuerpo añadido la estructura existente.

Las obras de remonta no podrán superar en cualquier caso las condiciones generales de edificabilidad y ocupación establecidas en el presente Plan General.

Tanto la ampliación como la remonta no son actuaciones exclusivas de la remodelación pudiendo también estar referidas a las de rehabilitación.

c) Reestructuración

Consisten en alteraciones sustanciales del espacio interior de los inmuebles, modificando incluso las características estructurales previas.

La reestructuración posibilita el vaciado total del inmueble manteniendo las fachadas que den frente a la calle, así como la introducción de forjados intermedios, siempre y cuando no dificulten el buen funcionamiento de los huecos existentes. En todo caso, las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. La aplicación de la normativa específica de la zona en que se localizan los bienes catalogados deberá ser en todo caso subsidiaria al tipo de intervención permitido, detallado en el Catálogo para cada bien patrimonial. La concreción final de las intervenciones de rehabilitación y remodelación queda sujeta al informe de la oficina técnica municipal y de la Comisión de Patrimonio.

Es importante señalar que primará la Ley 4/1999, de 15 de marzo, de Patrimonio Histórico de Canarias, sobre las cuestiones que se susciten y sean contradictorias con en el presente texto.

Artículo 116. Área de influencia del Patrimonio Histórico.

La zona inmediata, colindante, con los elementos, conjuntos y yacimientos arqueológicos catalogados, que no necesariamente ha de coincidir con las áreas de protección de los BIC, constituye el Área de Influencia o de Respeto, que asegure la implantación del “objeto” de su entorno libre o edificado, manteniendo o potenciando los efectos visuales, perfiles, estructura, ambientación, etc., y todo aquello que constituye su interés histórico y cultural. En tanto no se realicen actuaciones debidamente desarrolladas, según la categoría de suelo y grado de intervención permitidos, en Áreas de Influencia o de Respeto no se permitirá la acumulación de basuras, anuncios publicitarios y elementos distorsionadores de su carácter. Las circunstancias de protección podrían ampliarse para el resto de los bienes integrantes del patrimonio histórico.

Las actuaciones en estas áreas no podrán alterar o desvirtuar los valores o elementos que se proponen proteger y/o podrán llevarse a Comisión municipal de patrimonio histórico para su valoración.

En cualquier caso, se estará a lo dispuesto en la Ley 4/1999 de Patrimonio Histórico de Canarias, artículos 59 y siguientes.

Artículo 117. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Histórico.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico definido y delimitado en el presente Plan General, se desarrollará por los preceptivos Planes Especiales de Ordenación, según el artículo 37.3 del TRLOTENC´00 y por los Catálogos Municipales de protección del Patrimonio.

Además se tendrán en cuenta las Herramientas para la protección del patrimonio histórico:

- 1.La inspección periódica de edificaciones.
- 2.Las órdenes de ejecución.
- 3.Las medidas cautelares.

Artículo 118. “Casco Histórico de Santa Brígida”

Por Decreto del Gobierno de Canarias 252/2010, de 16 de diciembre, se declaró Bien de Interés Cultural el “Casco Histórico de Santa Brígida”, con la categoría de Conjunto Histórico. (BOC Nº14 de 21 de Enero de 2011).

**CAPITULO II. PROTECCIÓN del patrimonio arqueológico**

Artículo 119. Bienes integrantes del Patrimonio Arqueológico

El Patrimonio Arqueológico del Municipio de Santa Brígida, lo constituyen aquellos bienes inmuebles y muebles de carácter histórico susceptibles de ser estudiados con metodología arqueológica, hayan sido o no extraídos y tanto si se encuentran en superficie como en el subsuelo o en el mar territorial, que han dado lugar a la delimitación de áreas y yacimientos arqueológicos.

Artículo 120. Grados de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos

Se establecen 2 grados de protección, siendo estos los siguientes:

**GRADO 1.-** Protección Integral, pertenecen a él los yacimientos que por su importancia cultural han de ser objeto específico e inmediato de protección, estudio y conservación.

**GRADO 2.-** Protección Preventiva, pertenecen a él las áreas que supuestamente contienen restos arqueológicos y los yacimientos.

Artículo 121. Normas de Protección para las Áreas y Yacimientos Arqueológicos

Las normas de protección serán de aplicación en relación a los Grados de Protección, establecidos en el artículo precedente.

Determinaciones de Aplicación para el **GRADO 1.**

- a) Estos yacimientos no podrán destruirse bajo ningún concepto.
- b) Ante la solicitud de obra que afecte al subsuelo será preceptivo, informar al Servicio de Cultura y Patrimonio Histórico del Cabildo para su conocimiento y asesoramiento en la realización de los trabajos de intervención arqueológica que corresponda realizar por técnicos competentes y si los suelos arqueológicos están incluidos en un instrumento de planeamiento urbanístico, requerirán de Estudio Detallado de Impacto Ecológico conforme al art.65 de la LPHC. Los resultados serán recogidos en un informe de los trabajos o como parte del Estudio detallado de impacto que se remitirá al Órgano competente para su valoración, quien podrá establecer condiciones a la obra, que se recogerán en la licencia, si el Ayuntamiento no tiene técnico cualificado en la materia de arqueología se remitirá al Cabildo para su valoración.
- c) El permiso de excavación seguirá trámites de urgencia, iniciándose antes de un mes. Al terminar dicha excavación de urgencia se emitirá un informe que especificará si se deben continuar los trabajos, plazos máximos de ejecución y posibilidad de la obra solicitada o necesidad de conservar los restos “in situ”.

En las zonas inmediatas colindantes al Yacimiento delimitado, incluidas en las áreas de protección cultural o interés arqueológico que figuran en los planos de Ordenación Pormenorizada, en el Suelo Urbano y en el Urbanizable, así como en los Sistemas Generales Arqueológicos y en el Suelo Rústico

Protección Cultural. En caso de que esta certificación fuese negativa (en el sentido de inexistencia de riesgo grave) se deberá continuar el procedimiento conforme a las normas establecidas para el Grado 2.

Determinaciones de Aplicación para el **GRADO 2**.

- a) Las actuaciones deberán comunicarse al servicio de cultura y patrimonio histórico del Cabildo, donde se indicará si es conveniente la realización de trabajos arqueológicos y/o seguimiento arqueológico durante la fase de movimientos de tierra y cimentación.
- b) Ante cualquier solicitud de obra que afecte al subsuelo será preceptiva la emisión de un informe del Órgano competente en la materia.

No obstante en las Normas de Protección para las Áreas y yacimientos Arqueológicos, estaremos a lo dispuesto en el Art. 65 de la Ley 4/1999, de 15 de marzo de Patrimonio Histórico de Canarias.

También será preceptivo el cumplimiento del artículo 70 de LPHC en cuanto a la obligatoriedad de paralización de las obras y comunicación de hallazgos casuales para ponerlo en conocimiento de la autoridad competente, a fin de que se tomen las medidas oportunas.

En todo caso, para aquellas actuaciones que afecten a BIC, incoados o declarados, las actuaciones requerirán autorización previa del Cabildo previo informe de la comisión insular de patrimonio histórico, donde se establecerán las condiciones a la actuación.

#### Artículo 122. Instrumentos de desarrollo para la protección del Patrimonio Etnográfico.

De conformidad con lo establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el Patrimonio Histórico delimitado en el presente Plan General, se desarrollará por los preceptivos Planes Especiales de Ordenación, según el artículo 37.3 del TRLOTENC'00.

En lo referente al Patrimonio Etnográfico, y en relación directa con la clasificación y categorización del suelo se prevén el desarrollo mediante Planes Especiales de Ordenación de los siguientes ámbitos, por sus características de poblados de cuevas trogloditas, núcleos tradicionales de casas o núcleos mixtos.

#### Artículo 123. Bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico.

El patrimonio etnográfico del municipio de Santa Brígida, está formado por bienes muebles e inmuebles los conocimientos, técnicas y actividades y sus formas de expresión y transmisión, que son testimonio y expresión relevante de la cultura tradicional, de conformidad con lo que determina el artículo 72 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias.

Dentro de estos bienes, y de conformidad con el artículo 73.2 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, las construcciones y conjuntos resultado del hábitat natural popular, tales como poblados de casas, haciendas o cuevas, se consideran bienes integrantes del Patrimonio Etnográfico. Se consideran, por tanto *Cuevas*, excavaciones preexistentes en el terreno destinadas al uso residencial, agropecuario y religioso, cuyas condiciones mínimas sean 20 m<sup>2</sup> de superficie que garanticen las condiciones de habitabilidad y tengan resuelto su acceso. A los efectos de esta normativa, se regula la edificación, construcción e instalación adosada a las mismas con la finalidad de asegurar su preservación como patrimonio etnográfico.

Sin perjuicio del régimen de protección establecido en la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias, el presente Plan General regula las intervenciones, de la siguiente manera:

En cuevas destinadas al uso residencial los criterios fundamentales son los establecidos por el PIO/GC y el decreto 117/2006.

Para el resto de las piezas el Ayuntamiento instará ante el Órgano competente en la materia a fin de que se arbitren medidas especiales que contemplen las circunstancias específicas de estas unidades habitacionales de tal manera que se posibilite su regularización.

Artículo 124. Catálogo de Bienes Etnográficos del Municipio de Santa Brígida.

Los bienes muebles e inmuebles integrantes del Patrimonio Etnográfico se documentan e inventarían mediante la Carta Etnográfica de Santa Brígida, y quedarán recogidos en su mayor parte en el Catálogo Arquitectónico municipal de Santa Brígida, de conformidad con las determinaciones establecida en el artículo 74 de la Ley de Patrimonio Histórico de Canarias y artículo 39 del TRLOTENC'00.

## **TÍTULO VI. RÉGIMEN DE USOS**

### **CAPITULO I. DEFINICIÓN NORMATIVA DE LOS TIPOS DE USO.**

Artículo 125. Uso Principal o característico.

Se trata del uso básico que es posible implantar con las condiciones tipológicas y dimensionales contenidas en la norma. Es el que define la morfología urbana resultante de la propuesta del Plan.

Artículo 126. Usos Compatibles.

Se trata de aquellos usos que se permite su implantación en el ámbito de aplicación de la norma y pueden sustituir al uso principal o característico, manteniendo las condiciones físicas y dimensionales de la misma.

Artículo 127. Usos Complementarios.

Se trata de aquellos usos que pueden implantarse con carácter accesorio al principal y que no limiten o condicionen a éste.

Artículo 128. Usos Prohibidos o Incompatibles.

Son los usos que la norma no permite en su ámbito de aplicación.

### **CAPITULO II. USOS SEGÚN SU NATURALEZA: GLOBALES Y PORMENORIZADOS.**

Artículo 129. Usos globales y usos pormenorizados

1. A los efectos de las presentes Normas Urbanísticas y a fin de propiciar un régimen de compatibilidad de usos y de movilidad entre sus distintas formas de expresión, basado en el principio de flexibilidad que debe operar entre las mismas, se establece un sistema de clasificación de usos como método diversificado para su selección en orden a su implantación en el territorio, de acuerdo con el modelo de ordenación elegido y regulado por el Plan General.

2. Por su ámbito de aplicación los usos se clasifican en dos niveles:
  4. Usos globales
  5. Usos pormenorizados.
3. Se entiende por **uso global** del suelo el destino funcional que el planeamiento le atribuye respecto al conjunto del territorio. Dicho destino está integrado por un conjunto suficientemente amplio de actividades normalmente compatibles e interrelacionadas. Al establecer el uso global de un área, ámbito o sector, el PGO opta por el destino predominante, en cuanto a las actividades, para dicha zona.
4. Se entiende por **uso pormenorizado** las categorías en las que se pueden subdividir los usos globales hasta el grado de detalle y con los criterios convenientes a las características definitorias del mismo, a fin de individualizarlo e identificarlo respecto a cualquier otro. En este sentido, el grado de concreción dependerá de las necesidades que establezca el PGO, pudiéndose ofrecer distintos grados en cada caso.

#### Artículo 130. Tipos de usos globales y usos pormenorizados.

A los efectos de su asignación y localización en el presente Plan así como en los planes que lo desarrollen, se recogen a continuación los usos globales, detallando en subapartados los usos pormenorizados que abarca cada uno de los mismos:

1. Uso residencial
  - 1.1. Vivienda unifamiliar
    - 1.1.1. Vivienda unifamiliar aislada
    - 1.1.2. Vivienda unifamiliar entre medianeras
  - 1.2. Vivienda colectiva
    - 1.2.1. Bloque exento
    - 1.2.2. Entre medianeras
    - 1.2.3. Entre medianeras con retranqueo
  - 1.3. Residencial comunitario
2. Uso Turístico
  - 2.1. Hotel de ciudad
  - 2.2. Hotel rural
  - 2.3. Establecimiento alojativo urbano
  - 2.4. Establecimiento de turismo rural
3. Uso industrial
  - 3.1. Industria en edificación aislada.
  - 3.2. Industria en edificación adosada.
  - 3.3. Artesanía.
  - 3.4. Talleres

3.5. Almacenes y depósitos.

4. Uso terciario

- 4.1. Oficina
- 4.2. Despacho doméstico
- 4.3. Edificio de oficinas

5. Uso comercial

- 5.1. Bajos comerciales.
- 5.2. Centros comerciales
- 5.3. Restauración
- 5.4. Recreativo

6. Uso de Equipamiento

- 6.1. Docente.
- 6.2. Sanitario
- 6.3. Deportivo.
- 6.4. Asistencial.
- 6.5. Cultural.
- 6.6. Social
- 6.7. Religioso
- 6.8. Espectáculo.
- 6.9. Residencia de animales
- 6.10. Reserva de Equipamiento

7. Uso de Infraestructuras y servicios públicos

- 7.1. Infraestructuras eléctricas.
- 7.2. Abastecimiento de agua
- 7.3. Saneamiento y depuración
- 7.4. Telefonía, radio y TV.
- 7.5. Tratamiento de residuos
- 7.6. Protección ciudadana
- 7.7. Instalaciones funerarias
- 7.8. Servicios Urbanos
- 7.9. Mercado

8. Uso de Espacios Libres

- 8.1. Espacio libre de protección
- 8.2. Jardín.

- 8.3. Parque urbano.
- 8.4. Parque.
- 8.5. Plaza.
- 8.6. Parque Ferial.
- 9. Uso de Transportes
  - 9.1. Estación de transporte
  - 9.2. Garaje
  - 9.3. Estacionamiento
  - 9.4. Gasolinera
  - 9.5. Área de Servicio

Artículo 131. Definición de usos pormenorizados.

A los efectos del Plan y de su desarrollo posterior los usos pormenorizados se definen como sigue:

**1. RESIDENCIAL (R)**

Se define el uso residencial como aquel a que están destinadas las edificaciones para vivienda familiar o colectiva con carácter permanente.

Dentro del uso global residencial se distinguen tres tipos básicos:

- 1.1. **Vivienda Unifamiliar (A)** que regula las edificaciones destinadas a residencia familiar con carácter individual.
- 1.2. **Vivienda colectiva (C)** que regula las edificaciones que contienen más de una vivienda y por tanto su uso es plurifamiliar, generalmente con división horizontal de la propiedad.
- 1.3. **Residencial comunitario (Rc)** que comprende las edificaciones con destino colectivo pero con un nivel de servicios comunes, destinada a residencia de un grupo o colectivo superior en número a la familia que comparten servicios y espacios con carácter permanente.

Así mismo, cada uno de estos tipos se subdivide en diversas tipologías que se establecen en relación con la posición de la edificación en la parcela y de la morfología urbana resultante.

**Vivienda Unifamiliar**

- 1.1.1. **Vivienda unifamiliar aislada. (Aa)** Es la situada en parcela independiente y en tipología de edificio aislado o exento.
- 1.1.2. **Vivienda unifamiliar entre medianeras. (Ae)** Son las edificaciones destinadas a residencia de una familia situadas entre otras viviendas, con acceso exclusivo e independiente desde el espacio público.

**Vivienda colectiva**

- 1.2.1. **Bloque Exento (Cb)**, es aquella edificación independiente y aislada en una parcela en la que se agrupan horizontal o verticalmente diversas viviendas, que resuelven sus accesos con espacios comunes que actúan como elementos de relación entre las viviendas y la vía pública o espacio libre exterior.

1.2.2. **Entre Medianeras (Ce)** Edificación colectiva en los términos definidos, que se sitúa entre otras edificaciones de igual uso y tipología, con acceso independiente desde el espacio público, compartiendo medianerías entre sí.

En ambas tipologías se establecen dos variantes que obedecen a la relación de la edificación con la vía pública: directamente con alineación a la vía, denominada “sin retranqueo” (Cb y Ce) y retranqueada la línea de edificación respecto al límite de parcela y la vía; “con retranqueo” (Cbr y Cer).

### Residencial comunitario

1.3.1. **Residencial Comunitario (Rc)** Se trata de una variante del uso residencial colectivo, como se ha definido arriba, que implica un cierto nivel de servicios comunes, aunque a diferencia de los usos turísticos o alojativos, éste tiene carácter permanente.

## 2. TURÍSTICO (H)

Se define como uso turístico las actividades destinadas a satisfacer la demanda de alojamiento temporal o vacacional de personas, tanto dentro como fuera de las áreas urbanas, en los términos que establece y regula la legislación sectorial correspondiente.

2.1. **Hotel de ciudad**, en sus diversas categorías reguladas por la legislación sectorial turística. En las áreas urbanas, los hoteles han de contribuir a satisfacer la demanda de alojamiento. Se han de concebir con tanto mayor grado de autosuficiencia cuanto mayor sea su categoría, ya que su mejor atractivo está en la amplitud de la gama de servicios que ofrecen.

2.2. **Hotel Rural**, en sus diversas categorías reguladas por la legislación sectorial turística. En áreas rurales. En general asociados a espacios naturales o entornos paisajísticos singulares.

2.3. **Establecimiento Alojativo Urbano**. Uso extrahotelero alojativo en área urbana.

2.4. **Establecimiento Alojativo Rural**. Uso extrahotelero alojativo en área rural.

## 3. INDUSTRIAL ( I )

Es el uso correspondiente a las operaciones de transformación de productos o mercancías, asimismo incluye las operaciones de envasado, transporte y distribución de las mismas con destino al mercado local o exterior. Este uso se realiza en edificio exclusivo y en áreas calificadas expresamente para albergar dichos usos.

El uso industrial se implanta en este Plan mediante dos tipologías:

3.1. **En edificación aislada**. (I-1 e I-3) Nave o edificación exenta en parcela aislada e independiente

3.2. **En edificación adosada o agrupada**. (I-2) Nave o edificación adosada o agrupada con otras destinadas al mismo uso compartiendo medianerías.

3.3. **Artesanía**, es el uso que corresponde a locales destinados a la realización de actividades, *artes u oficios artísticos*, que puedan instalarse tanto en edificio exclusivo como en edificios residenciales, por no entrañar molestias, sean o no de carácter familiar. Este uso estará sujeto a limitaciones de ubicación en el caso de edificios residenciales, de superficie y potencia eléctrica instalada.

3.4. **Talleres**. Corresponde a los locales en que se realizan actividades de revisión, conservación y reparación de maquinarias, vehículos, herramientas, utensilios...

3.5. **Almacenes y depósitos**, es el uso que corresponde a los locales destinados a la guarda, conservación y distribución de productos naturales, materias primas o artículos manufacturados, con exclusivo suministro a mayoristas, instaladores, distribuidores u otros fabricantes y, en general, los almacenes sin servicio de venta directa al público.

#### 4. TERCIARIO (T)

Actividades administrativas de carácter público o privado y despachos profesionales.

4.1. **Oficinas**, es el uso pormenorizado que corresponde a las actividades administrativas o burocráticas de carácter público o privado; los de Banca, Bolsa, Seguros y los que dedican a despachos profesionales, y se localizan en plantas bajas o primera de edificios de otros usos.

4.2. **Despacho doméstico**, se trata del uso que corresponde a las tareas de administración, asesoría y labores técnicas que se desarrollan en el interior de un edificio cuyo uso característico es el residencial al que está vinculado formando parte del ámbito de dicho uso.

4.3. **Edificios de oficinas**, corresponde al mismo uso cuando se extiende a la totalidad de un edificio o parte de él, si los usos restantes no son residenciales.

#### 5. COMERCIAL (CO )

Corresponde a las actividades lucrativas de compraventa de mercancías y de prestación de servicios personales.

5.1. **Bajos Comerciales**, es el uso que corresponde a los locales abiertos al público destinados al comercio o a la prestación de servicios personales, que se localizan en planta baja, primera sobre local y/o semisótanos vinculados a la planta baja, de edificios destinados a otros usos, fundamentalmente residenciales.

5.2. **Centros comerciales**, que corresponde a las mismas actividades que el apartado anterior, pero localizadas en un edificio exclusivo, sin mezcla de otros usos.

5.3. **Restauración**, se trata de las instalaciones destinadas a la satisfacción de la demanda de alimentación de personas en salas adecuadas a tal fin, que incorporan los usos de preparación, almacenaje y distribución de los alimentos y bebidas.

5.4. **Recreativo**, Se trata de instalaciones destinadas al ocio, reunión y esparcimiento de los ciudadanos en establecimientos expresamente preparados para tal fin.

#### 6. EQUIPAMIENTO. (EQ)

Comprendido de los usos de índole colectiva o general, cuya implantación requiera construcciones, con sus correspondientes instalaciones, de uso abierto al público o de utilidad comunitaria o círculos indeterminados de personas. Puede ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privadas, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial. Tiene las variedades o especies que se establecen en la presente Norma. La explotación del equipamiento público puede tener lugar por cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación reguladora de la Administración titular.

6.1. **Docente**, (E) incluye el conjunto de espacios destinados a actividades educativas de formación, enseñanza o investigación académica, tales como, Guarderías, Centros de educación infantil,

Primaria, Bachillerato, Formación Profesional, así como Academias, instalaciones Universitarias y otros centros docentes (Adultos, a distancia...).

- 6.2. Sanitario, (SA) es el uso pormenorizado que corresponde a las actividades de asistencia y prestación de servicios médicos a los enfermos, con o sin alojamiento en los mismos, tales como Hospitales, Clínicas, Dispensarios, Ambulatorios, Casas de Socorro, etc.
- 6.3. Deportivo, (D) es el uso que incluye los espacios, locales o edificios destinados a la práctica, enseñanza o exhibición de deportes o ejercicios de cultura física, ya sean públicos o privados.
- 6.4. Asistencial, (AS) es el uso de espacios y locales destinados a la asistencia no sanitaria y sin alojamiento de las personas, tales como Centros de Día para ancianos o destinados a la atención de colectivos concretos que precisan de protección.
- 6.5. Cultural, (C) es el uso que corresponde a los espacios y locales donde se realizan actividades de conservación, transmisión de conocimientos o divulgación de obras de arte... tales como bibliotecas, archivos, museos, centros de investigación no académicos, salas de exposiciones, etc.
- 6.6. Social: (SO) es el uso correspondiente a las actividades socioculturales o de relación de grupos o personas con diferentes fines, como, Salas de reunión, Asociaciones, agrupaciones... Se incluyen en este grupo los Centros integrados, son aquellos centros mixtos que incluye actividades y equipamiento con el uso comercial.
- 6.7. Religioso, (RE) es el que corresponde a las actividades del culto religioso, cualquiera que sea la confesión, y las directamente ligadas a ellas, como templos, centros parroquiales, etc.
- 6.8. Espectáculo, (E) es el uso de los espacios donde se desarrollan actividades artísticas, culturales, de comunicación o artes expresivas, o de otra índole, con pública afluencia que asiste para presenciarlas; circos, auditorios, teatros, cines, etc.
- 6.9. Residencia de animales, (RA) se trata de actividades de asistencia, prestación de atención sanitaria y de guardería o alojamiento para animales que no constituyen una explotación agraria. (picaderos, perreras, clínicas veterinarias...).
- 6.10. Administrativo (AD). Edificios o locales destinados a servicio administrativo de instituciones públicas.
- 6.11. Reserva de equipamiento (RV). Se establece en previsión de nuevos usos que pudieran surgir y que no estén contemplados por el régimen de usos del presente Plan. Se estudiará por los servicios técnicos del ayuntamiento la compatibilidad de su instalación en el espacio destinado a dicha reserva y de acuerdo con la legislación sectorial aplicable en cada caso concreto.

## 7. INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS PUBLICOS. (SP)

Instalaciones correspondientes a las redes de servicios a la población para el abastecimiento energético, de agua, saneamiento, telecomunicaciones, residuos, protección y otros servicios urbanos.

- 7.1. Infraestructuras eléctricas, son los usos de determinados espacios, locales o instalaciones específicas donde se ubican subestaciones, centros de transformación, tendidos, soportes, centros de producción de energía por cualquier medio (solar, eólica, térmica...).

- 7.2. Infraestructuras de abastecimiento de agua, son los usos que requieren espacios especializados para depósitos reguladores, estanques, pozos, cantoneras, potabilizadoras, etc.
- 7.3. Saneamiento y Depuración, es el uso pormenorizado que se realiza en estaciones, depuradoras y similares, colectores, emisarios, así como en las redes de canalización y registros que conectan dichos servicios etc.
- 7.4. Instalaciones de telefonía, radio y T.V., que corresponde a las centrales y puntos de enlace de microondas, estaciones de recepción de señales de telefonía, de satélites, así como las instalaciones de antenas y emisoras de T.V. y radio.
- 7.5. Tratamiento de residuos, es el uso que se corresponde con las instalaciones para la recogida, selección y/o tratamiento en su caso, de residuos provenientes de la recogida selectiva.
- 7.6. Protección ciudadana, es el uso que afecta a los espacios, edificios o locales destinados a instituciones o cuerpos cuya tarea sea la defensa del estado, la preservación del orden público, y la protección de los ciudadanos y los bienes, tales como bomberos, comisarías de policía, cuarteles de las fuerzas de seguridad, protección civil, instalaciones militares, etc.
- 7.7. Instalaciones funerarias, corresponde este uso a las actividades de enterramiento o cremación de cadáveres de personas o animales y a las actividades directamente ligadas a éstas: cementerios, columbarios, cenotafios, tanatorios, crematorios, Instituto anatómico forense, etc.
- 7.8. Servicios urbanos, se incluyen en esta clase los lugares, edificios o locales destinados a satisfacer necesidades de apoyo a los servicios públicos urbanos, como cocheras, mataderos, mercados, mercadillos, depósitos de servicios de limpieza, parques y jardines, etc.

## 8. ESPACIOS LIBRES. (EL)

Se considera que este uso está integrado por todas aquellas áreas ya existentes o que el Planeamiento prevea crear en los nuevos desarrollos urbanos, destinadas a zonas verdes, parques, jardines, áreas recreativas, de paseo y de juegos para niños e incluso zonas deportivas extensivas de uso no restringido y, en general por todos aquellos espacios que el Plan considere que han de quedar libres de edificación. La S.T.S. de 7 de junio de 1989 (A. 4513) los ha definido como «aquellos espacios en que el planeamiento impone su inedificabilidad al objeto de destinarlos a usos colectivos y al ocio ciudadano».

Se establecen los siguientes tipos:

- 8.1. **Espacio libre de protección, (LP)** es el uso del espacio destinado a plantaciones de arbolado y jardinería cuyo objeto es garantizar la protección o defensa de otros usos.
- 8.2. **Jardín, (J)** es el uso del espacio destinado a plantación de árboles y jardinería, con el objeto de conformar áreas de recreo y juego para niños y adultos cuya superficie no sea menor a 1.000 m<sup>2</sup>. y dentro de la cual puede inscribirse un círculo de 30 m. de diámetro, como mínimo.
- 8.3. **Parque urbano, (PU)** son espacios ajardinados de superficie superior a 0,5 ha. en los que se prohíben usos que no sean acordes con el uso principal.
- 8.4. **Parque, (PQ)** espacios libres de gran superficie en los que se permite concentraciones de equipamiento y servicios públicos con un máximo de un 10% de su superficie y destinado el resto a repoblaciones vegetales y con una edificabilidad máxima e 0,001 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- 8.5. **Plaza, (PL)** espacios libres fundamentales que estructuran una unidad de equipamiento en cada núcleo urbano. Podrán estar ajardinadas o no y se permite ocupar un máximo del 10% de su superficie para equipamientos accesorios al uso principal.
- 8.6. **Parque ferial (PF)**, espacios libres no necesariamente ajardinados, destinados a mercados temporales fundamentalmente de productos agrícolas y artesanales u otras actividades periódicas, y cuya superficie no sea menor de 5.000 m<sup>2</sup>. Podrán edificarse pequeños equipamientos fijos en una proporción de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una sola planta.

## 9. TRANSPORTES (TR)

Se refiere al uso integrado por aquellas instalaciones y áreas existente o que el planeamiento prevea en los nuevos desarrollos urbanos destinadas a estaciones de transporte, edificios de aparcamientos o garajes, estacionamientos en superficie fuera del viario, estaciones de servicio.

- 9.1. **Estación de transporte**, infraestructuras terminales de líneas regulares o discrecionales de transporte de mercancías y pasajeros y actividades directamente ligadas a ellas, como talleres de mantenimiento, depósitos, etc.
- 9.2. **Garajes**, corresponde a los edificios o locales destinados a estancia temporal o permanente de vehículos automóviles. Se consideran incluidos dentro de esta definición los depósitos para la venta de coches y los locales anexos destinados a la conservación y reparación del automóvil.
- 9.3. **Estacionamientos**, es el uso que incluye las áreas o lugares abiertos fuera de la calzada de las vías, especialmente destinados a parada o terminal de vehículos automóviles o aquellos otros situados en el subsuelo, o en suelos destinados a aparcamiento público de vehículos.
- 9.4. **Gasolineras**, es toda instalación construida al amparo de la correspondiente concesión que contenga aparatos para el suministro de combustibles y lubricantes y en la que pueden existir otros usos relacionados con los vehículos de motor.

## **CAPITULO III. CONDICIONES DE USO RESIDENCIAL Y USO TURÍSTICO**

Artículo 132. Uso Residencial. Condiciones generales.

Toda vivienda cumplirá con la normativa básica vigente y en particular con las **condiciones de habitabilidad de las viviendas** (Decreto 117/2006, de 1 de agosto, por el que se regula las condiciones de habitabilidad de las viviendas y procedimiento para la obtención de la cédula de habitabilidad, de la Comunidad Autónoma de Canarias).

Se incluyen en este uso los despachos profesionales en superficie no mayor del 25% de la vivienda.

Así mismo, el uso residencial vendrá condicionado a los siguientes parámetros formales:

Artículo 133. Vivienda mínima.

Toda vivienda se compondrá, como mínimo, estancia, cocina independiente o integrada en la misma, aseo completo, un dormitorio, además de las superficies de almacenamiento que le correspondan en función de la capacidad de la vivienda.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda, se considerarán dos personas por dormitorio doble y una por dormitorio sencillo.

#### Artículo 134. Superficie mínima de vivienda.

No podrán existir viviendas cuya superficie útil sea menor de 30 m<sup>2</sup>, en el caso de viviendas de un dormitorio; de 40 m<sup>2</sup> en viviendas de 2 dormitorios y 60 m<sup>2</sup> en las de 3 dormitorios. La superficie útil se computará en la forma descrita en las condiciones generales de edificación, sin incluir las terrazas, balcones o tendedores, ni los espacios con altura libre inferior a 2,20 metros.

#### Artículo 135. Alturas.

Sin perjuicio de lo que se señala en cada proceso tipológico la altura libre de planta de vivienda será como mínimo 2,50 metros en todo el término municipal. En baños y piezas complementarias en las que se establezca falso techo, la altura libre será como mínimo de 2,20 m.

Así mismo, la altura libre máxima de planta será de cuatro metros (4 m.) en todos los casos para estancias en doble altura.

#### Artículo 136. Accesibilidad.

Toda vivienda dispondrá, en contacto con el exterior, de un hueco practicable para entrada de muebles de dimensiones mínimas de 2m x 1m.

La anchura mínima de hojas de puerta será la siguiente:

- 1) Acceso a la vivienda 0,825 m.
- 2) Cuarto de aseo 0,625 m.
- 3) Resto dependencias 0,725 m.

#### Artículo 137. Dimensiones y superficies mínimas.

Se cumplirán todas las condiciones superficiales y dimensionales que la vigente normativa sobre habitabilidad establece.

Toda vivienda estará dotada de los servicios precisos para el tendido y secado de ropa. Si esta función fuera visible desde el exterior, se la dotará de un sistema adecuado de persianas o celosías que impidan ver la ropa tendida.

#### Artículo 138. Condiciones de desarrollo.

Se cumplirán las condiciones de relación que establecen las vigentes normas en materia de habitabilidad.

#### Artículo 139. Iluminación y ventilación:

Se cumplirán las condiciones de iluminación y ventilación que establecen las vigentes normas en materia de habitabilidad.

#### Artículo 140. Condiciones de los servicios.

1. Se considera parte integrante de la vivienda el equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

2. Todas las instalaciones de fontanería y saneamiento dispondrán del correspondiente equipo terminal dispuesto para el uso y en los emplazamientos previstos se situarán en condiciones de cómodo uso al menos, un fregadero, una ducha, un lavabo y un inodoro.
3. El usuario debe poder disponer de energía eléctrica, distribuida en la vivienda, por una instalación que permita la iluminación y tomas de corriente con una potencia global igual o mayor a la definida en la legislación vigente.
4. Las instalaciones de acondicionamiento de aire, agua caliente, gas, teléfono, antenas de televisión y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones derivadas de la legislación vigente y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos. En todo caso, entre las 22 h. y las 8 h., el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado, con las ventanas abiertas, no podrán sobrepasar en más de 3 dBA el ruido de fondo, entendiéndose por tal al ambiental sin valores puntas accidentales.

Se deberá cumplir además con los requisitos recogidos en la normativa sectorial (Ley 9/2014 de 9 de mayo General de Telecomunicaciones) para la concesión de licencia en cuanto a la documentación exigible a tal fin, así como de las excepciones que dicha norma establece respecto a la necesidad de la licencia.

5. Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc. se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos con los límites ya expresados.
6. Se considera servicios mínimos y por consiguiente preceptivos en toda vivienda los siguientes:
  - a) Electricidad para alumbrado y usos domésticos.
  - b) Fontanería para agua caliente y fría.
  - c) Saneamiento para aguas pluviales y negras.
  - d) Telefonía e interfonía.
  - e) Audiovisual.
7. En cualquier caso, en aquellos servicios dependientes de empresas suministradoras deberán tenerse en cuenta las especificaciones técnicas legales dictadas por las mismas.

#### Artículo 141. Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

Se cumplirán las condiciones específicas de zonas comunes que establecen las vigentes normas en materia de habitabilidad.

#### Artículo 142. Condiciones específicas de piezas complementarias.

Las piezas complementarias de una vivienda, tales como: terraza balcón, solana tendedero y galería corredor, pueden utilizarse para iluminación y ventilación de otras piezas a través de las mismas, aprovechando su contacto con el exterior en al menos una de sus caras y siempre que se cumplan con las condiciones de fondo y hueco siguientes:

1. El hueco en contacto con el exterior cumplirá las condiciones de iluminación y ventilación, considerándose como superficie útil total la suma de las superficies de las distintas piezas que iluminan y ventilan a través de la misma incluida la de la pieza complementaria.

2. Se considera integrada la pieza complementaria y la que ilumine y ventile a través de ésta, cumpliéndose las condiciones dimensionales, y en particular en lo referente a fondo y estrangulamiento.
3. En cualquier caso el hueco en contacto con el exterior, con relación al de la pieza a iluminar y ventilar cumplirá:
  - a) Situados paralelamente: distancia máx. entre ellos = H.
  - b) Situados ortogonalmente: distancia máx. entre ellos = 1/2 H.  
Siendo H igual a la altura del hueco en contacto con el exterior.

#### Artículo 143. Uso Turístico. Condiciones Generales.

Comprende los edificios o partes de los mismos de uso básico hostelería. Su regulación se hará aplicando las condiciones de habitabilidad, complementariamente con las disposiciones oficiales en materia hotelera. Las actividades complementarias se sujetarán a las condiciones que se establecen para cada uso específico.

Hotel de ciudad, en sus diversas categorías reguladas por la legislación sectorial turística. En las áreas urbanas, los hoteles han de contribuir a satisfacer la demanda de alojamiento en las áreas centrales, entendiendo como tales los puntos de concentración de actividad residencial y comercial. Se han de concebir con tanto mayor grado de autosuficiencia cuanto mayor sea su categoría, ya que su mejor atractivo está en la amplitud de la gama de servicios que ofrecen para amenizar el tiempo libre con actividades de ocio asociadas al núcleo urbano.

Al objeto de regular los parámetros de densidad referidos a estos usos los valores que pueden garantizar un adecuado nivel de calidad en la oferta serán los siguientes:

Densidad del uso Turístico	
Uso	Superficie de suelo por unidad de alojamiento m <sup>2</sup> .
Hoteles	70 m <sup>2</sup> . de suelo por plaza
Número de plantas máximo	3 plantas máximo
Ocupación máxima	30%

En relación a los inmuebles con valor arquitectónico o etnográfico en cualquier clase de suelo y sin perjuicio de las determinaciones desarrolladas en el art. 62 para inmuebles en suelo rústico:

- a. La actividad turística vinculada a inmuebles con valor arquitectónico o etnográfico en cualquier clase de suelo, se considera una actividad de gran interés para el municipio y para la conservación y puesta en valor de inmuebles, evita la desaparición de estos bienes especiales y promueve su incorporación como actividad económica que incentiva la regeneración de espacios más amplios que la propia edificación, por los efectos sinérgicos que puede producir en el tejido urbano.

## **CAPITULO IV. CONDICIONES DE USO INDUSTRIAL**

#### Artículo 144. Uso Industrial. Edificio industrial.

1. En áreas de uso característico industrial, se entenderá por edificio industrial el destinado a actividades fabriles, de transformación, reparación, depósito o almacenamiento de materias primas o elaboradas para su puesta en mercado; normalmente vienen ligadas a la tipología de nave o contenedor de dichas actividades en uno o varios cuerpos edificados de dimensiones siempre superiores a las referidas al uso residencial.
2. Cada nave o establecimiento industrial no podrá albergar más de un establecimiento o actividad, este uso podrá incluir las actividades complementarias necesarias para el desarrollo de la actividad (oficinas, almacenes, etc.).
3. Si existiesen plantas altas o plantas bajo rasante, sótanos o semisótanos, su actividad estará directamente vinculada con la desarrollada en planta baja, siendo el acceso principal de todas ellas el de planta baja, pudiendo existir otros accesos de emergencia o carga.
4. En zonas de uso característico residencial, para tipologías de Norma compatible con la industria, se entenderá por edificio industrial, aquél cuyas paredes de separación con los predios colindantes a partir de cimientos, dejan un espacio libre medio de 15 cm, no teniendo contactos con los edificios vecinos, excepto en fachadas donde se dispondrá el aislamiento por juntas de dilatación y en la parte superior en la que dispondrá un cierre o protección con material elástico, para evitar la introducción de escombros y agua de lluvia en el espacio intermedio. La construcción y conservación de las juntas de dilatación de fachadas y la protección superior correrán a cargo del propietario del edificio industrial.
5. La adecuación de usos existentes tolerados no requerirá en el caso de las industriales, el cumplimiento de lo indicado en el párrafo anterior, salvo que por la naturaleza de la actividad desarrollada, hubiera exigencia expresa por parte del Ayuntamiento en este sentido.

#### Artículo 145. Condiciones de los locales destinados a industria.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes sobre la materia y actividad así como las que se establezcan en estas normas.

#### Artículo 146. Actividades permitidas.

Deberán estar autorizadas por Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, así como, el Decreto del Gobierno de Canarias 52/2012 de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa, y cumplirán las normas de la Norma General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como las condiciones ambientales reguladas por las presentes Normas y la Norma Municipal sobre Protección del Medio Ambiente y la Norma Municipal de Actividades, vigente actualmente.

#### Artículo 147. Dimensiones y condiciones de los locales.

1. La superficie que ocupa una industria viene fijada por la suma de superficies de todos los locales y espacios destinados a esta actividad. No se computará la superficie de las oficinas, zona de exposición y venta, si éstas tienen acceso independiente de los locales destinados a trabajo industrial, bien directo desde el exterior o a través de un vestíbulo de distribución que en cualquier caso deberá cumplir su propia normativa.

2. Los locales industriales en los que se prevean puestos de trabajo reunirán como mínimo las siguientes condiciones:
  - a) Tres metros de altura desde el piso al techo.
  - b) Dos metros cuadrados de superficie por cada trabajador.
  - c) Diez metros cúbicos. Para cada trabajador.
3. Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento. En el supuesto que éstas no fueran satisfactorias, se fijará por los Servicios Técnicos Municipales un plazo para su corrección, pudiendo clausurarse total o parcialmente el local si a su terminación no funcionaran correctamente.

#### Artículo 148. Aseos.

Dispondrá de vestuarios y aseos independientes para los dos sexos, a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

#### Artículo 149. Escaleras.

Las de circulación general cumplirán las condiciones de las de vivienda, con un ancho mínimo de un metro.

#### Artículo 150. Construcción.

Todos los paramentos interiores, así como los pavimentos serán impermeables y lisos. Los materiales, estructuras y sistemas constructivos serán tales que cumplan las disposiciones del Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo y no permitan que al exterior puedan llegar ruidos ni vibraciones sobrepasando los niveles marcados por la normativa ambiental.

#### Artículo 151. Energía.

1. Se podrá utilizar la energía de fuente más adecuada a la actividad que se desarrolla estableciendo, en su caso, las medidas correctoras y reservas de combustibles especiales según marcan las disposiciones vigentes.
2. La potencia electromecánica está determinada por la suma de las potencias de los motores que accionan las máquinas expresadas en Kilovatios (Kw). No se evaluará como potencia la de las máquinas portátiles con motores de potencia no superior a 250 W cuando el número de éstas no exceda de cuatro; ni la de las instalaciones de aire acondicionado, aparatos elevadores de cualquier tipo, ventilación forzada, transportes interiores, bombas para elevación de agua, aire comprimido. Cuando en un mismo edificio, por su carácter de naves nido, coexistan diversos talleres, ni individualmente ni en conjunto se sobrepasarán los límites correspondientes al uso de industrial que corresponda según la clasificación de estas Normas.
3. Las instalaciones de fuerza y alumbrado de los establecimientos industriales cumplirán con las reglamentaciones vigentes.

4. Los motores y las máquinas, así como toda la instalación deberán montarse bajo la dirección de un técnico legalmente competente. Cumplirán los requisitos para la seguridad del personal y, además, los que sean precisos acústica y térmicamente, a fin de no originar molestias.
5. La instalación de calderas y recipientes a presión estará sujeta a las disposiciones vigentes.
6. No se permitirán debajo de vivienda los aparatos de producción de acetileno empleados en las instalaciones de soldadura oxiacetilénica.

#### Artículo 152. Basuras.

Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpiezas domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad.

#### Artículo 153. Condiciones generales ambientales.

1. Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos industriales en relación con los otros usos.
2. Las condiciones que a continuación se recogen afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias, al uso básico de talleres que recoge actividades artesanales necesitadas de regulación.
1. Los elementos constructivos y de insonorización de que se dote a los recintos en que se alojen actividades instalaciones industriales, comerciales y de servicios deberán poseer el aislamiento suplementario necesario, para evitar la transmisión al exterior o al interior de otras dependencias o locales de exceso nivel sonoro que en su interior se origine, e incluso si fuera necesario, dispondrá de un sistema de aireación inducida o forzada que permita el cierre de huecos o ventanas existentes o proyectadas.
2. Para aquellas actividades bajo vivienda o al lado de vivienda que funcionen con horario nocturno, los locales que las albergan y en los que se superen los 75/80 dB(A) de nivel de emisión, el aislamiento de los cerramientos que los separan o colinden, no podrá ser en ningún caso inferior a 55 dB(A).
3. Los aparatos elevadores, las instalaciones de acondicionamiento de aire y sus torres de refrigeración, la distribución y evacuación de aguas, la transformación de energía eléctrica y los demás servicios de los edificios, serán instalados con las precauciones de ubicación y aislamiento que garanticen un nivel de transmisión sonora no superior a los límites fijados, hacia el interior de la edificación.
4. En los inmuebles que coexistan viviendas y otros usos autorizados por el Plan General no se permitirá la instalación, funcionamiento o uso de ninguna máquina, aparato o manipulación cuyo nivel de emisión sonora exceda de los límites autorizados.
  - a) Se prohíbe el trabajo nocturno a partir de las veintidós horas, en los establecimientos ubicados en edificios de vivienda cuando el nivel sonoro transmitido a aquellas exceda de los límites autorizados.
  - b) En los edificios de viviendas no se permitirá el funcionamiento de máquinas, aparatos o manipulaciones domésticas cuyo nivel de emisión sonora exceda de los límites autorizados.

5. Con independencia de las restantes limitaciones de este Plan General, en el interior de cualquier espacio abierto o cerrado, destinado a reuniones, espectáculos o audiciones musicales (discotecas y similares) no podrá superarse niveles sonoros máximos de 90 dB(A), en ningún punto al que tenga acceso los clientes o usuarios, excepto que en el acceso o accesos del referido espacio se coloque el aviso siguiente: "Los niveles sonoros en el interior pueden producir lesiones permanentes en el oído". El aviso deberá ser perfectamente visible, tanto por su dimensión como por su iluminación.
6. Valoración de los niveles de sonoridad: La valoración de los niveles de sonoridad que establece el Plan General se realizará de la siguiente forma:
  - a) La medición se llevará a cabo tanto para los ruidos como para los transmitidos en el lugar en que su valor sea más alto y si preciso fuera, en el momento en que las molestias sean más acusadas.
  - b) Los dueños, poseedores, o encargados de los generadores de ruidos, facilitarán a los inspectores municipales el acceso a sus instalaciones o focos generadores de ruido y dispondrán su funcionamiento a las distintas velocidades, cargas o marchas que les indiquen dichos inspectores. Asimismo podrán presenciar el proceso operativo.
  - c) El aparato medidor empleado, deberá cumplir con la norma ISO 804 (sonómetro de precisión) o cualquier otra norma posterior que la sustituya.
  - d) En previsión de los posibles errores de medición se adoptarán las siguientes precauciones:
    - 1) El observador se situará en un plano normal al eje del micrófono y lo más separado del mismo que sea compatible con la lectura correcta del indicador de medida.
    - 2) Se practicarán series de tres lecturas a intervalos de tres minutos en cada fase de funcionamiento de la fuente sonora, y en todo caso un mínimo de tres, admitiéndose como valor representativo el valor medio más alto alcanzado en las lecturas de una misma serie.
    - 3) Será preceptivo iniciar todas las mediciones con la determinación del nivel ambiental o ruido de fondo, es decir, el nivel sonoro existente en el punto de medición, cuando no se encuentre en funcionamiento la fuente a inspeccionar.
  - e) Si el nivel obtenido superase el límite máximo aplicable para los ruidos transmitidos; el nivel de fondo se convertirá en nuevo límite autorizable para los niveles transmitidos por la actividad en funcionamiento.
  - f) Para evitar la influencia de ondas estacionarias o reflejadas, se situará el sonómetro a más de 1,20 metros de cualquier pared o superficie reflectante. En caso de imposibilidad de cumplir con este requisito se medirá en el centro de la habitación y a no menos de 1,20 metros del suelo.
  - g) Para medir el nivel sonoro de una máquina, el sonómetro se colocará a una distancia aproximada a dos veces la mayor longitud de la misma.
7. En los proyectos de instalaciones industriales, comerciales y de servicios afectadas por estas normas, y con independencia de la exigida por la Norma Básica de la Edificación NBE-CA/82, se incluirá un estudio justificativo de que la protección acústica y antivibratoria suministrada por muros, tabiques, forjados y otros elementos es suficiente para acomodarse a las prescripciones del presente Plan General; así como indicar los decibelios ponderados A, emitidos por la maquinaria en funcionamiento. El contenido mínimo de este Proyecto Acústico será el siguiente:

- a) **Memoria Técnica:** definición del tipo de actividad y horario previsto. Niveles sonoros de emisión a un metro de los focos de ruido o nivel sonoro de reverberante. Nivel sonoro de recepción. Descripción del aislamiento y silenciadores o amortiguadores usados, (pared simple o pared compuesta).
- b) **Planos:** de situación con respecto a otros locales del edificio o viviendas. De aislamiento acústico a escala 1:50 y detalles a escala 1:5 de los aislamientos, juntas, etc., con especial atención al estudio de los huecos (puertas, ventanas, etc.)
- c) **Certificado** del aislamiento acústico efectuado, redactado y firmado por Técnico competente.

Artículo 154. Niveles de perturbación por ruidos y vibraciones.

1. Unidades de medición. Las vibraciones se medirán en aceleración (metro por segundo cuadrado).
2. Niveles máximos de perturbación por vibraciones. No se podrán transmitir vibraciones que superen los siguientes límites:

<b>Niveles de vibraciones máximas</b>		
Zona de recepción	Aceleración Vertical Máxima	
	Día	Noche
Todas excepto la industrial	65	60
Zona industrial	70	65

3. Corrección de la transmisión de vibraciones. Deberán tenerse en cuenta las siguientes reglas:
  - a) Todo elemento con órganos móviles, se mantendrán en perfecto estado de conservación, principalmente en lo que se refiere a su equilibrio dinámico y estático, así como la suavidad de marcha de sus cojinetes o caminos de rodadura.
  - b) No se permitirá el anclaje directo de máquinas o soportes de la misma o cualquier órgano móvil en las paredes medianeras, techos o forjados de separación entre locales de cualquier clase o actividad o elementos constructivos de la edificación.
  - c) El anclaje de toda máquina u órgano móvil en suelos o estructuras no medianeras ni directamente conectadas con los elementos constructivos de la edificación, se dispondrá en todo caso, interponiendo dispositivos antivibratorios adecuados, cuya idoneidad deberá justificarse plenamente en los proyectos.
  - d) Las máquinas de arranque violento, las que trabajen por golpes o choques bruscos y las dotadas de órganos con movimiento alternativo, deberán estar ancladas en bancadas independientes, sobre suelo firme y aislado de la estructura de edificación y del suelo del local por intermedio de materiales absorbentes de la vibración.
  - e) Todas las máquinas se situarán de forma que sus partes más salientes al final de la carrera de desplazamiento queden a una distancia mínima de 0,70 metros de los muros perimetrales y forjados, debiendo elevarse a un metro esta distancia cuando se trate de elementos medianeros.

- f) Los conductos por los que circulan fluidos líquidos o gaseosos en forma forzada conectadas directamente con máquinas que tengan órganos en movimiento dispondrán de dispositivos de separación que impidan la transmisión de vibraciones generadas en tales máquinas. Las bridas y soportes de los conductos tendrán elementos antivibratorios. Las aberturas de los muros para el paso de las conducciones se rellenarán con materiales absorbentes de la vibración.
- g) Cualquier otro tipo de conducción susceptible de transmitir vibraciones, independientemente de estar unida o no a órganos móviles deberá cumplir lo especificado en el párrafo anterior.
- h) Los equipos de las instalaciones de aire acondicionado, ventilación o refrigeración, como pueden ser: ventiladores, extractores, unidades condensadoras y evaporadoras, compresores, bombas, torres de refrigeración y otras similares no originarán en los edificios contiguos o próximos no usuarios de estos servicios, niveles sonoros, superiores a los indicados anteriormente y serán dotados de silenciadores de descarga si fuese necesario.

#### Artículo 155. Clasificación de actividades

1. Cada uno de los locales vendrá destinado a uno solo de los usos pormenorizados, no admitiéndose la existencia de varios usos en un solo local. Los usos permitidos deberán estar autorizadas por Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, así como, el Decreto del Gobierno de Canarias 52/2012 de 7 de junio, por el que se establece la relación de actividades clasificadas y se determinan aquellas a las que resulta de aplicación el régimen de autorización administrativa previa, y cumplirán las normas de la Norma General de la Seguridad e Higiene en el Trabajo, así como las condiciones ambientales reguladas por las presentes Normas y la Norma Municipal sobre Protección del Medio Ambiente y la Norma Municipal de Actividades, vigente actualmente.
2. Para la clasificación de las actividades será de aplicación las Normas contenidas en este capítulo, sin perjuicio de que vayan produciéndose las adaptaciones e interpretaciones derivadas de las nuevas legislaciones en la materia propias del cambio tecnológico.
3. El Ayuntamiento, en desarrollo de las presentes Normas ejerciendo la capacidad que la Ley confiere, podrá redactar y aprobar unas normas reguladores de los usos industriales que, sin contradecir las determinaciones de este Plan General ni ampliar los límites aquí fijados, concreten y pormenoricen los distintos parámetros ambientales, aguas residuales, contaminación atmosférica, olores, incendios y peligro de explosión y ruidos.
4. Las presentes Normas, así como las Normas y demás regulaciones que se promulguen en los sucesivos sobre usos industriales y régimen de los elementos industriales, sobre protección del medio ambiente y contra la emisión de agentes contaminantes, etc. se consideran parte integrante del conjunto normativo de los usos industriales y son de obligatorio y directo cumplimiento sin necesidad de acto previo o requerimiento de sujeción individual, tanto para las instalaciones de nueva planta o reforma, como para las instaladas cuyos ruidos, vibraciones, emisiones de humos, etc. sobrepasen los límites que en ellas se fijen.

#### Artículo 156. Variación de categorías.

1. Cuando por los medios técnicos correctores utilizables y de reconocida eficacia se eliminen o reduzcan las causas justificativas de la inclusión de una actividad industrial en una categoría

determinada, el Ayuntamiento, a los efectos urbanísticos regulados en este Plan General, podrá considerar a esta actividad como de categoría inmediata inferior, más compatible con usos residenciales.

2. Si las medidas técnicas correctoras no lograsen el efecto justificativo de la mayor compatibilidad y en el plazo que se otorgue al industrial para la corrección de deficiencias o la adopción de otras medidas (que no podrá ser superior, en ningún caso, a dos meses) no se garantizase el eficaz funcionamiento, el Ayuntamiento acordará el cese o clausura de la actividad no permitida según las Normas Generales.
3. Serán como mínimo condiciones indispensables para que una actividad correspondiente a Industrial pueda ser considerado como de la industria compatible los siguientes:
  - a) Que no se realicen operaciones o procedimientos en los que se precise la fusión de metales, o bien procesos electrolíticos o que puedan desprender olores, vapores, humos o nieblas.
  - b) Que tampoco utilice disolventes inflamables para la limpieza de las máquinas o para cualquier otra operación.
  - c) Que las materias primas estén exentas de materias volátiles inflamables y/o tóxicas o molestas, y que los vahos que puedan desprenderse sean recogidos y expulsados al exterior por chimenea de características reglamentarias.
  - d) Que la instalación de la maquinaria sea tal que ni en los locales de trabajo ni en ningún otro se originen vibraciones, ni estas se transmitan al exterior.
  - e) Que la insonorización de los locales de trabajo sea tal que se adecue a la normativa general reseñada en el apartado de condiciones generales ambientales.
  - f) Que cuando la superficie industrial sea superior a doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), se disponga de una zona exclusiva para carga y descarga con la capacidad mínima de un camión por cada 500 m<sup>2</sup> de superficie industrial, y de dos camiones para superficies superiores.
  - g) Que desde las 21 h. a las 8 h. sólo se permita la carga y descarga de furgonetas (carga máxima inferior a 3.500 Kg.) y siempre dentro del local cerrado destinado a este fin.
  - h) Que además de las precauciones contra incendios preceptivas, en todo local en que existan materias combustibles (como recortes de papel o cartón o de plásticos o virutas de madera, cartón o plásticos combustible) se instalarán sistemas de alarma por humos o de rociadores automáticos (los detectores deberán ser ópticos, quedando expresamente excluidos los de tipo iónico).

#### Artículo 157. Control ambiental.

1. A efectos del adecuado control de los efectos ambientales de las actividades reguladas tanto en las disposiciones legales generales como por el Plan General y demás normas municipales, se incluyen a continuación los criterios básicos a tener en cuenta.
2. Las condiciones de funcionamiento de cada actividad se determinarán desde los siguientes lugares de observación:
  - a) En el punto o puntos en los que dichos efectos sean más aparentes en los casos de humos, polvo, residuos o cualquiera otra forma de contaminación y perturbaciones

eléctricas o radioactivas. En el punto o puntos en donde se pueda originar, en el caso de peligro especial de incendio y de peligro de explosión.

- b) En los límites de las línea de solar o parcela o del muro edificable medianero perteneciente a los vecinos inmediatos, en los casos en que se originen molestias por ruidos, vibraciones, deslumbramientos, olores o similares.

3. Límites de funcionamiento en cada tipo de efectos:

Posibilidades de fuego y explosión:

- a) Todas las actividades que en su proceso de producción o almacenaje, incluyen materias inflamables y materias explosivas, se instalarán con los sistemas de seguridad adecuados, que eviten la posibilidad de fuego y explosión, así como los sistemas adecuados, tanto en equipo como en utillaje, necesarios para combatirlos en casos fortuitos. Bajo ningún concepto podrán quemarse materiales o desperdicios al aire libre.
- b) Las instalaciones de los diferentes elementos deberá cumplir además las disposiciones pertinentes que se dicten por los diferentes organismos estatales o locales, en la esfera de sus respectivas competencias.
- c) En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos, en locales que formen parte o sean contiguos a destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente, se clasificarán siempre de Industria a asentar en Polígonos.
- d) Se ejecutarán las instalaciones de corte en fachada para las industrias en general, a fin de poder controlar, por parte del servicio de extinción de incendios, el riesgo que se produciría al entrar en contacto el agente extintor con la electricidad.
- e) Las industrias existentes tendrán un plazo máximo de un año para adoptar las medidas correctoras en materia de protección contra incendio en industrias y almacenes.

Radioactividad y perturbaciones eléctricas:

- a) No se permitirá ninguna actividad que emita radiaciones peligrosas o perturbaciones eléctricas o maquinaria, diferentes de los que originen dicha perturbación. Deberán cumplir también las disposiciones especiales de los organismos competentes en la materia.
- b) El ruido se medirá de acuerdo a lo establecido en las condiciones generales.
- c) No podrá permitirse ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos en el lugar de medida especificados en estas Normas, para su corrección se dispondrán bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local para todos aquellos elementos que originan la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

Deslumbramientos:

- a) Desde los puntos de medida especificados en el párrafo 2 de esta Norma, no podrá ser visible ningún deslumbramiento directo o reflejado, debido a fuentes luminosas de gran intensidad o a procesos de incandescencia a altas temperaturas, tales como combustión, soldadura u otros.

Emissiones:

- a) La emisión de gases de la chimenea u otros conductos de evacuación no podrá sobrepasar los límites recogidos en el cuadro expresados en los siguientes tres índices:

Índice de ennegrecimiento de Ringlemann, en funcionamiento y en arranque y de emisión de polvo en Kgs./hora.

- b) Por consiguiente, las actividades calificadas como "insalubres", en atención a la producción de humos, polvo, nieblas, vapores o gases de esta naturaleza, deberán estar dotadas de las adecuadas y eficaces instalaciones de precipitación de polvo o por procedimiento eléctrico.
- c) Asimismo, en el interior de las explotaciones no podrán sobrepasarse los niveles máximos tolerables de concentración de gases, vapores, humos, polvos y neblinas en el aire.
- d) En ningún caso se superarán las concentraciones máximas admisibles para los demás contaminantes que determinó la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de calidad del aire y protección de la atmósfera.
- e) No se permitirá ninguna emisión de gases, ni la manipulación de materias que produzcan olores en cantidades que no puedan ser fácilmente detectables sin necesidad de instrumentos, en el núcleo de la parcela colindante a aquella en que se produce la emisión.
- f) No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal y vegetal, a otras clases de propiedad o que causen suciedad.

#### Artículo 158. Vertidos industriales.

Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial se decantarán y depurarán en primera instancia por la propia industria antes de verterla a las redes generales de saneamiento. No obstante, las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente con sifón hidráulico interpuesto.

#### Artículo 159. Naves o edificios de almacenaje.

Las naves de almacenaje tienen, a efectos de definición de edificio, las características expuestas para la edificación industrial. Cada nave no podrá albergar más de un establecimiento, y tener las instalaciones auxiliares, locales de oficinas, etc. que fueran precisas para el desarrollo de la propia actividad.

#### Artículo 160. Condiciones de los locales.

1. Los locales que se destinan a este uso, cumplirán las condiciones que les sean de aplicación de los usos industriales, comerciales o de oficinas, así como las disposiciones vigentes en la materia.
2. No podrán almacenarse materias explosivas o peligrosas más que en situaciones análogas a las Industria en medio rural.

#### Artículo 161. Condiciones ambientales.

Se regirán por lo regulado para usos industriales.

Artículo 162. Instalaciones de protección contra incendios.

1. Los locales se clasifican según su grado de riesgo intrínseco mediante la fórmula siguiente:

$$Q_s = \frac{G_i \times H_i \times C_i}{A} \times R_a$$

$Q_s$  = Carga de fuego unitaria corregida del sector de incendio en MJ/m<sup>2</sup> (Mcal/m<sup>2</sup>).

$G_i$  = Masa de las sustancias o productos combustibles que existan en el sector, en Kg.

$H_i$  = Poder calorífico de las sustancias o productos combustibles en MJ/Kg. (Mcal/Kg).

$C_i$  = Coeficiente adimensional que pondera la peligrosidad de las sustancias o productos combustibles existentes en el sector de incendios (ver Tabla II-1).

$R_a$  = Coeficiente adimensional que pondera el riesgo de activación inherente a la actividad que se desarrolle en el sector de incendio (ver Tabla II-2).

$n$  = Número de las distintas sustancias o combustibles.

$A$  = Área del sector de incendios en m<sup>2</sup>.

Conocido el grado de riesgo intrínseco del local, este será de grado bajo, medio o alto según el valor de la carga de fuego, de acuerdo con la siguiente tabla:

La evaluación de los coeficientes  $C_i$ , que ponderan la peligrosidad de las sustancias o productos combustibles, se hará de acuerdo con la clasificación del comité Europeo de seguros (CEA).

**TABLA II-1**

CLASIFICACION CEA	COEFICIENTE $C_i$
Fe-5.....	1.00
Fe-4.....	1.00
Fe-3.....	1.20
Fe-2.....	1.40
Fe-1.....	1.50

La evaluación de los coeficientes,  $R_a$ , que ponderan el riesgo de activación derivado de la actividad propia del sector de incendios, se hará según la siguiente escala:

RIESGO DE ACTIVACION	COEFICIENTE $R_a$
Alto.....	3.0
Medio .....	1.5
Bajo.....	1.0

GRADO DE RIESGO INTRINSECO	CARGA DE FUEGO CORREGIDA
MJ/m <sup>2</sup>	Mcal/m <sup>2</sup>

BAJO	1	Hasta 420	Q 100
	2	de 421 hasta 850	100 Q 200
MEDIO	3	de 851 hasta 1275	200 Q 300
	4	de 1276 hasta 1800	300 Q 400
	5	de 1801 hasta 3400	400 Q 800
ALTO	6	de 3401 hasta 6800	800 Q 1600
	7	de 6801 hasta 13600	1600 Q 3200
	8	de 13601 en adelante	3200 en adelante

2. Los recorridos horizontales de evacuación desde cualquier punto de una planta hasta alcanzar el sector de incendio inmediato o el espacio exterior no será superior a los valores de la tabla siguiente:

GRADO DE RIESGO INTRISECO	DISTANCIA MAX. A RECORRER DENTRO DE UN SECTOR DE INCENDIO PARA ALCANZAR	
	SECTOR INCENDIO INMEDIATO	ESPACIO EXTERIOR
BAJO	30 metros	50 metros
MEDIO	20 metros	35 metros
ALTO	10 metros	25 metros

3. Para el cálculo de la anchura de los elementos de evacuación, se seguirán las siguientes indicaciones:

- a) Puertas: (mínimo 0,80 m., si dan al exterior 1,20 m.)
- b) Pasos: mínimo 0,80 m.
- c) Pasillos: mínimo 1 m.
- d) Escaleras: mínimo 1 m. Descendentes  $A > P/160$ . Ascendentes  $A > P/(160-10 h)$ .

A= anchura en metros.

P= número total de ocupantes en dicha escalera en el conjunto de todas las plantas situadas por encima o por debajo del tramo considerado, según que la evacuación este prevista en sentido descendente o ascendente.

h= la altura de evacuación ascendente en metros.

Nota: La anchura máxima de hoja en puertas será de 1,20 m., y la mínima será de 0,60 m. en puertas de dos hojas.

No se considerarán como vías de evacuación los aparatos elevadores ni las escaleras mecánicas.

Las rampas pueden considerarse como vías de evacuación cuando la pendiente no sea superior al 12 %.

Las vías de evacuación, tanto horizontales como verticales deben estar señalizadas de acuerdo a la norma UNE-23034 y estarán adecuadamente iluminadas.

4. Instalaciones contra incendios en naves de almacén e industrias.

	RIESGO BAJO	RIESGO MEDIO	RIESGO ALTO
DETECCION (1)	> 1000 m <sup>2</sup>	> 500 m <sup>2</sup>	SI
PULSADORES DE ALARMA (2)	> 1000 m <sup>2</sup>	> 500 m <sup>2</sup>	SI
B.I.E.	> 500 m <sup>2</sup>	SI	SI
SIST. FIJO DE EXTINCION	-----	> 2000 m <sup>2</sup>	SI

(1) La instalación de un sistema de rociadores automáticos, cancela la exigencia de un sistema de detección en dicho sector.

(2) Los sistemas de pulsadores de alarma

5. Dispondrán de INSTALACION DE CORTE MANUAL DE ENERGIA ELECTRICA EN FACHADA, a fin de poder controlar, por parte del servicio de extinción, el riesgo que se produciría al entrar en contacto el agente extintor con la electricidad.

## **CAPITULO V. CONDICIONES DE USO TALLERES Y ARTESANÍA**

### Artículo 163. Talleres y Artesanía. Definición.

Corresponde a las actividades, artes u oficios, que puedan instalarse en edificios destinados a uso de vivienda o inmediatos a ellos, por no entrañar molestias y ser necesarios para el servicio de las zonas donde se emplacen, sea o no de carácter familiar.

### Artículo 164. Condiciones de los locales y actividades.

Los locales destinados a estos usos, además de las establecidas en la Norma General de seguridad e Higiene del Trabajo, en cuanto le fueren de aplicación cumplirán las siguientes condiciones:

1. En procesos tipológicos de uso característico Residencial en los cuales sea compatible el uso de Talleres, éstos se limitarán a la planta baja de la edificación, con un máximo del 30% de la superficie construida total del inmueble, y cumpliendo además las medidas que siguen.
2. Dispondrán de las medidas correctoras que garanticen la comodidad, salubridad y seguridad de los vecinos.
3. Cumplirán con las dimensiones y condiciones de los locales para el Uso de Vivienda que les sean de aplicación, y estarán dotados, al menos, de un retrete con ducha y lavabo.
4. Deberán tener ventilación e iluminación, ayudada por ventilación forzada si es necesario.
5. El acceso se proyectará de forma que no causen molestias a los vecinos.

6. Para cualquier actividad la potencia instalada será la correspondiente a la que establezca en cada caso la legislación sectorial aplicable.
7. Los niveles de contaminación ambiental no sobrepasarán las máximas fijadas en la normativa que para este fin, se acompaña para los usos industriales en general.
8. Las actividades admisibles, además de estudios de pintor, escultor o análogos, serán los siguientes:
  - a) Alimentación y Tabaco
    - 1) Elaboración de helados y sorbetes de todas clases y similares.
    - 2) Elaboración de productos de panadería, galletas y pastelería.
    - 3) Elaboración de masas fritas (churros, buñuelos, etc.) y freiduría de productos animales y vegetales.
    - 4) Elaboración de productos derivados del tabaco, cacao, chocolates y confituras.
  - b) Textil y calzado
    - 1) Talleres de género de punto.
    - 2) Talleres de cordaje, sogas y cordal.
    - 3) Talleres de calzado, excluido el calzado de goma.
    - 4) Reparación de calzado.
    - 5) Talleres de prendas de vestir (excepto calzado), sastrería y modistería, camisería, guantería y sombreros.
    - 6) Confección de artículos de materias textiles, excepto prendas de vestir.
    - 7) Servicios de lavado, planchado, limpieza y teñido.
  - c) Madera y corcho
    - 1) Talleres de muebles de madera.
    - 2) Talleres de tapizado y decorado.
    - 3) Talleres de muebles de mimbre y junco.
    - 4) Talleres de accesorios de muebles.
    - 5) Otros talleres auxiliares del mueble (talla, dorado, marquetería, barnizado, pirograbado, etc.).
    - 6) Juguetería y artículos de deportes, e instrumentos de música.
    - 7) Fabricación de escobas, cepillos, brochas y pinceles.
  - d) Papel y Artes Gráficas
    - 1) Talleres de artículos de pasta de madera, papel y cartón (incluso cortado, doblado y engomado).
    - 2) Tipografías.
    - 3) Talleres de composición mecánica.

- 4) Talleres de planigrafía y lotografía (estampación de carteles, cuadros, estampas, cromos, ilustraciones, etc.).
- 5) Talleres de reproducción impresas: fotograbado, galvanoplastia, estenotipia, grabados, serigrafía (sin medios propios de estampación).
- 6) Talleres de encuadernación.
- 7) Estudios y laboratorios fotográficos.
- e) Plásticos, cuerpos y caucho
  - a) Confección de artículos de cuero, exceptuando calzado y otras prendas de vestir, incluso guarnicionería.
  - b) Talleres de calzado y artículos para el mismo.
  - c) Talleres de juguetería y artículos de deporte y reparación de artículos de los mismos.
- d) Construcción, vidrio y cerámica
  - 1) Talleres de vidrio y productos de vidrio (plano, hueco, prensado, fibra, óptica y talleres de corte, biselado y grabado).
  - 2) Talleres de cerámica, loza y alfarería.
- a) Metal
  - 1) Talleres de ferretería, cerrajería, fontanería, y hojalatería.
  - 2) Talleres de armería.
  - 3) Talleres de construcción de aparatos eléctricos de medida, regulación y verificación.
  - 4) Talleres de construcción de material eléctrico, de telecomunicación y transmisión y cinematografía.
  - 5) Reparación de vehículos automóviles y bicicletas.
  - 6) Talleres de instrumentos y aparatos profesionales, científicos, de medida y de control. Aparatos de fotografía e instrumentos de óptica.
  - 7) Talleres de relojería.
  - 8) Talleres de joyería y platería.
  - 9) Talleres de instrumentos de música.
  - 10) Talleres de juguetes y artículos de deportes; artículos de "bisutería" o adorno; de lápices y objetos de escritorio o clasificación en otras agrupaciones.

## **CAPITULO VI. CONDICIONES DE USO TERCIARIO**

Artículo 165. Condiciones del Uso Terciario.

Todos los locales de oficinas deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y en cada caso las específicas que les correspondan que, a continuación de las generales, se establecen.

1. Condiciones de carácter general:

- a) No se autorizan locales destinados a uso de oficinas en planta sótano; se autorizarán en planta semisótano siempre que sobresalga al menos un metro de la rasante de la acera, y cumplan al propio tiempo las condiciones siguientes.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.

Las salidas de uso habitual y los recorridos de evacuación desde los locales hasta el espacio exterior serán independientes y estarán separados del resto del edificio mediante elementos constructivos con una resistencia al fuego al menos igual a la exigida a los elementos que delimitan al establecimiento.

Las salidas de emergencia podrán dar acceso a un elemento de evacuación del edificio a través de vestíbulo previo con puertas RF-60, siempre que el elemento de evacuación esté dimensionado teniendo en cuenta esta circunstancia.

- c) La altura de los locales destinados a oficinas será la que corresponda por condiciones de edificación, y nunca inferior a 2,50 m. de altura.
- d) Las plantas oficinas tendrán los siguientes servicios:
  - 1) Hasta 100 m<sup>2</sup>., dos retretes y dos lavabos. Por cada 100 m<sup>2</sup>. más o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo.
  - 2) En todo caso se instalarán con entera independencia para señoras y caballeros.
- e) Estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales, disponiéndose con un vestíbulo de aislamiento.
- f) La luz y ventilación de los locales de trabajo de oficinas será natural, pudiendo ser completada con ventilación artificial en las piezas no vivideras, a patios de superficie mínima de 9 m<sup>2</sup> en el que se pueda inscribir un círculo de 3 m. de diámetro.

En el primer caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.

En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.

2. Otras condiciones:

- a) En todo caso, será utilizada la luz y ventilación correspondiente a fachadas.
- b) Dispondrán de los accesos, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso, y de acuerdo con las características de la actividad sean de aplicación por el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.
- c) Los materiales que constituyan la edificación deberán ser incombustibles y la estructura resistente al fuego y con características tales que no permitan llegar al exterior ruidos ni

vibraciones cuyos niveles se determinan en el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, así como las que sean de aplicación en materia de la reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

- d) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.
- e) Cuando en un edificio de nueva planta se prevean locales para uso de oficina, se hará reserva de plazas de aparcamiento en razón de una por cada 50 m<sup>2</sup> de superficie, en las mismas condiciones que las citadas para las viviendas.

#### Artículo 166. Clasificación del uso terciario.

De acuerdo con la localización del espacio destinado a este uso, se clasifican como usos pormenorizados del mismo, que deben cumplir en todos los casos las condiciones anteriores, los siguientes:

1. **Bajos de Oficinas.-** En los cuales el uso terciario ocupa locales situados en planta baja de edificios destinados a otros usos.
2. **Oficinas en edificio exclusivo.-** En los cuales la totalidad del edificio viene destinada al uso terciario.
3. **Oficinas en edificio de viviendas.-** En los cuales el uso terciario se sitúa en planta primera o superiores en edificio de uso residencial.

#### Artículo 167. Condiciones de los despachos profesionales domésticos.

Serán de aplicación todas las condiciones propias del uso Bajos de Oficina que le correspondan por razón de la situación de las plantas.

### **CAPITULO VII. CONDICIONES DEL USO COMERCIAL (CO)**

#### Artículo 168. Bajos comerciales.

##### 1. Definición.

Es el uso que corresponde a:

- a) Locales abiertos al público destinados al comercio al por mayor o menor
- b) Locales destinados a la prestación de servicios privados al público, como peluquerías, salones de belleza y similares.

Los usos comerciales que, por sus características, materias manipuladas o almacenadas o medios utilizados, originen molestias o generen riesgos a la salubridad o a la seguridad de las personas o de las cosas, se regirán por lo establecido para el uso industrial.

No se autorizan locales destinados a uso comercial en planta sótano o semisótano, excepto aquellos excepcionalmente permitidos en centros comerciales mayores y en las dependencias destinadas a zonas de almacenamiento o comercial ligadas al mismo local en planta baja y con acceso desde éste interiormente y cumplan al propio tiempo las condiciones siguientes:

## Artículo 169. Condiciones de los locales.

Todos los locales de uso comercial deberán observar las siguientes condiciones de carácter general y, en cada caso, las de carácter específico que le corresponda, que, a continuación de las generales se establecen.

Son condiciones de carácter general:

- a) La zona destinada al público en el local tendrá una superficie mínima de seis metros cuadrados y no podrá servir de paso ni tener comunicación directa con ninguna vivienda.
- b) En el caso de que en el edificio exista uso de viviendas, deberán disponer éstas de accesos, escaleras y ascensores independientes.
- c) Las salidas de uso habitual y los recorridos de evacuación desde los locales hasta el espacio exterior serán independientes y estarán separados del resto del edificio mediante elementos constructivos con una resistencia al fuego al menos igual a la exigida a los elementos que delimitan al establecimiento.
- d) Las salidas de emergencia podrán dar acceso a un elemento de evacuación del edificio a través de vestíbulo previo con puertas RF-60, siempre que el elemento de evacuación esté dimensionado teniendo en cuenta esta circunstancia.
- e) Los locales comerciales y sus almacenes no podrán comunicarse con las viviendas, caja de escalera ni portal si no es a través de una habitación o paso intermedio, con puerta de salida resistente a 90 minutos de fuego.
- f) La altura de los bajos comerciales será la que corresponda por condiciones de edificación.
- g) Los locales comerciales dispondrán de los siguientes servicios sanitarios: hasta 100 metros cuadrados, un retrete y un lavabo; por cada 200 metros cuadrados más, o fracción, se aumentará un retrete y un lavabo. A partir de los 100 metros cuadrados se instalarán con absoluta independencia para señoras y para caballeros. En cualquier caso estos servicios no podrán comunicar directamente con el resto de los locales y, por consiguiente deberán instalarse con un vestíbulo o zona de aislamiento.
- h) La luz y ventilación de los locales comerciales podrá ser natural o artificial.
  - 1) En el primer caso los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga la planta del local. Se exceptúan los locales exclusivamente destinados a almacenes, trasteros y pasillos.
  - 2) En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento, quedando estas instalaciones sometidas a revisión antes de la apertura del local y en cualquier momento.
  - 3) En el supuesto de que no fuesen satisfactorias o no funcionaran correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras oportunas, el Ayuntamiento podrá cerrar total o parcialmente el local.
- i) Dispondrán de las salidas de urgencia, accesos especiales para extinción, aparatos, instalaciones y útiles que, en cada caso y de acuerdo con la naturaleza y características de la actividad, estime necesarios el Ayuntamiento.
- j) Las estructuras de la edificación serán resistentes al fuego y los materiales deberán ser incombustibles y de características tales que no permitan llegar al exterior ruidos o

vibraciones, cuyos niveles se determinan en el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, así como las que sean de aplicación en materia de reglamentación ambiental, que se recogen en los usos industriales.

- k) Con iguales condiciones se exigirán las instalaciones necesarias para garantizar, al vecindario y viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones, etc.

Dada su peculiar naturaleza, los locales comerciales del ramo de la alimentación podrán ser objeto de una reglamentación municipal específica, complementaria a la actualmente en vigor, que en cualquier caso observará como mínimo las prescripciones contenidas en las presentes Normas.

Por razones de composición del espacio urbano y concordancia con el resto del edificio, no se admitirán fachadas ciegas, debiendo, en todo caso, mantenerse la iluminación natural a través de la fachada.

#### Artículo 170. Edificios Comerciales. Definición.

Es el uso que corresponde con el definido en los Bajos Comerciales pero extendido a la totalidad de un edificio o a parte de él si los usos restantes son de carácter terciario y en ningún caso de vivienda.

#### Artículo 171. Condición de los locales.

Serán de aplicación en todo caso las correspondientes al uso de Bajos Comerciales además de las que corresponden a la actividad que desarrollen.

Serán asimismo de aplicación las siguientes condiciones específicas:

- a) En los Edificios Comerciales en los que se disponga de luz y ventilación artificial, en las condiciones establecidas para los Bajos Comerciales no serán obligatorias las zonas de contacto.
  - b) Las escaleras de servicio al público, en los Edificios Comerciales tendrán un ancho que no podrá ser inferior a 1,30 metros.
2. Los altillos en locales comerciales contemplarán las siguientes condiciones:
- |  |  |
|--|--|
| a) Superficie máxima:                  | <1/3 de la superficie del local  |
| b) Distancia mínima a fachada          | 3,00 metros  |
| c) Altura bajo altillo:                | 2,20 metros  |
| d) Altura sobre altillo transitable:   | 2,20 metros  |
| e) Altura sobre altillo no transitable | La resultante de restarle a la altura del local según la norma de aplicación la altura bajo altillo. |

### **CAPITULO VIII. CONDICIONES DEL USO DE EQUIPAMIENTO**

#### Artículo 172. Condiciones comunes del Uso Equipamiento.

Cumplirán las determinaciones de la Ley del Gobierno de Canarias 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, y del Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.

El presente uso viene obligado a la colocación de sistema de detección automática de humos mediante detectores ópticos o similares de eficacia equivalente.

#### Artículo 173. Condiciones de uso de equipamiento Social. (SS)

Locales o edificios de reunión o de carácter asociativo: el uso de reunión se produzca en plantas bajas de edificios de uso característico residencial; o bien cuando el uso se extienda a la totalidad del edificio, o a parte de él, si los usos restantes son de carácter terciario y, en ningún caso, viviendas.

#### Artículo 174. Condiciones de los locales de Equipamiento Social.

Cumplirán las establecidas para los usos de carácter comercial según concordancia de las ubicaciones, y las instalaciones cumplirán las condiciones aplicables de los usos industriales con las limitaciones de carácter ambiental que les corresponda.

Asimismo, las condiciones de accesos y seguridad en general, deberán ajustarse a la reglamentación correspondiente y a la de espectáculos que les sean de aplicación.

Ningún establecimiento nuevo o existente de este uso, cualquiera que sea su nivel, podrá producir, en edificios que puedan alojar el uso de vivienda, ruidos, vibraciones, o cualquier otra afección entre las 22 h. y las 8 h., con niveles superiores a los límites más bajos admisibles para el uso de Talleres.

En edificios con uso de vivienda la nueva implantación de actividades de salones de baile, discotecas, bingos o similares, queda expresamente prohibida en calles o áreas en que existan ya concentraciones de estos usos. En otros casos, su instalación se condiciona a la justificación de que el nivel de molestias que general, es tolerable para la tranquilidad del vecindario.

Las actividades al aire libre o terrazas podrán establecerse en áreas públicas como uso temporal sujeto a autorizaciones específicas del Ayuntamiento.

#### Artículo 175. Edificios de Equipamiento Social.

Cumplirán las correspondientes a locales del artículo anterior, las disposiciones vigentes en la materia propia de la actividad y las que le sean aplicables por analogía con otros usos.

#### Artículo 176. Condiciones de Equipamiento Cultural (CU)

Locales y edificios de espectáculos: se sitúan en planta baja, semisótano o sótano de edificios de otro uso característico, así como cuando ocupen la totalidad o parte del edificio, si los usos restantes son terciarios o comerciales, y en ningún caso, viviendas.

#### Artículo 177. Condiciones de los locales de Equipamiento Cultural.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas Normas que les sean de aplicación al uso de Bajos Comerciales, y sus instalaciones las correspondientes a usos industriales.

#### Artículo 178. Condiciones de los edificios de Equipamiento Cultural.

Cumplirán las condiciones que fijen las disposiciones vigentes en la materia o en su defecto aquellas Normas que les sean de aplicación del uso de Bajos Comerciales.

No podrán causar con sus instalaciones, un nivel de molestias superior al producido por usos industriales compatibles con vivienda.

Artículo 179. Condiciones del uso deportivo (DP). Instalaciones.

Deberán ajustarse, en las condiciones específicas de su carácter deportivo, a las disposiciones vigentes sobre la materia.

Las instalaciones en las que se prevea la presencia de espectadores, deberán, así mismo, cumplir las disposiciones de equipamiento cultural que las sean de aplicación.

Las condiciones de luz, ventilación, servicios, etc. estarán, en su caso, a lo dispuesto para otros usos básicos dentro de estas Normas, según las condiciones de localización.

Artículo 180. Condiciones de otros equipamientos. Locales.

Los usos recogidos como equipamientos y no incluidos en los conceptos de equipamiento social y equipamiento cultural, así como equipamiento deportivo, cumplirán las condiciones que fijan las disposiciones vigentes en la materia correspondiente y en su caso las que se recogen en estas Normas.

- a) USO EDUCATIVO (ED): Las Condiciones de uso terciario, Talleres y Artesanía.
- b) USO RELIGIOSO (RG): Las de equipamiento social, por razones de seguridad.
- c) USO ASISTENCIAL (AS): Las de Edificación Residencial Colectiva en Bloque por razón de la actividad.
- d) USO SANITARIO (SA): Las de Edificación Residencial Colectiva en Bloque por razón de la actividad
- e) USO SERVICIO PÚBLICO O ADMINISTRATIVO (SP): las condiciones de uso terciario.

Los locales y edificios cumplirán en todo caso el Código Técnico de la Edificación de 2006 y la normativa de prevención de incendios.

## **CAPITULO IX. CONDICIONES DEL USO DE SERVICIOS PUBLICOS**

Artículo 181. Regulación de los usos públicos.

Se regularán con arreglo a la normativa específica del ámbito estatal que les sea de aplicación en función del tipo de instalación, por las condiciones derivadas del sistema regulador del área en cuyo interior, o en colindancia a la cual se sitúen, y por la normativa de otros usos que le sean de aplicación, como es el caso del uso terciario en relación con el de Administración.

Artículo 182. Condiciones del Uso de Pozo y Estanque.

Se trata de las instalaciones hidráulicas existentes en cualquier clase de suelo, incluido el Suelo Urbano, dedicadas a la extracción, transporte, distribución y almacenamiento de agua, las cuales se consideran compatibles con el resto de los usos, y para cuyas parcelas se pretende el mantenimiento de las citadas instalaciones en sus condiciones actuales, lo cual los convierte en bienes protegidos desde el Plan. En el caso del uso de estanque, dichas condiciones se consideran invariables excepto para el caso de declaración oficial de ruina o riesgo para las personas, en expediente documentado por técnico competente. En el caso del uso de pozo, se admiten labores de mantenimiento, reparación de la infraestructura existente.

## **CAPITULO X. CONDICIONES DE USO DE INFRAESTRUCTURAS**

Artículo 183. Usos ligados al transporte.

Incluye este apartado los usos de garaje y servicios del automóvil, estacionamiento y gasolineras.

Artículo 184. Garajes y servicios del automóvil.

Es el uso que corresponde a los locales destinados a la estancia permanente de vehículos automóviles de cualquier clase. Se consideran incluidos dentro de esta definición los lugares anexos de paso, espera, o estancia de vehículos, así como los depósitos o locales para exposición o venta de coches de capacidad mayor a tres vehículos.

También se incluyen dentro del Uso Garajes los locales destinados a la conservación y reparación del automóvil, incluso los servicios de lavado y engrase. Así como las instalaciones auxiliares de oficina, etc. que fueran necesarias para el desarrollo de la actividad.

Artículo 185. Condiciones generales.

- a) La instalación del uso de garajes deberá ajustarse, además de lo estipulado por las presentes Normas, a las disposiciones vigentes en la materia.
- b) El Ayuntamiento podrá denegar la instalación de garajes en aquellas fincas que estén situadas en las zonas de edificación correspondientes a recinto histórico o en otras si razones urbanísticas lo aconsejan o bien limitar el régimen normal de plazas de garajes a un régimen restringido. Esto no relevará a los propietarios de suplir el número de plazas obligatorias en lugar y forma adecuados. Cuando un garaje aporte plazas para un uso o edificio situado en otra parcela la aportación, que será por compraventa, deberá recogerse en el Registro de la Propiedad.
- c) La obtención de la Licencia Municipal de Primera Ocupación del edificio queda condicionada a la obtención de la correspondiente Licencia de Apertura de la actividad de garaje.
- d) Queda prohibido realizar garajes individualizados en todo el frente, de la planta baja con acceso directo de cada uno a la calzada, a través de la acera, inutilizando ésta con vados continuos. La entrada y salida será única, o a lo sumo doble, en función de la superficie total según se especifica más adelante. La solución que aquí se prohíbe podrá ser tolerada en las calles privadas de urbanizaciones o zonas de Estudio de Detalle, cuando esas calles sean traseras con respecto al edificio donde se construyan los garajes.
- e) Los garajes deberán cumplir el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.
- f) Cumplirán así mismo los límites de contaminación ambiental recogidos en Usos Industriales que les sean de aplicación según su dimensión y situación.
- g) La superficie útil mínima de las plazas de garaje será de 20 m<sup>2</sup>. incluyéndose en ella la que corresponda a accesos y vías de maniobra. No se incluye la destinada a servicios y núcleos de comunicación vertical.
- h) La dimensión mínima por plaza será de 2,20 x 4,50 m. sin considerar accesos. El ancho de las vías de maniobra, vendrá condicionado en función del tipo de distribución que se utilice, quedando de la siguiente manera:

- 1) En batería: Vía de 4,50 y plaza de 2,20x4,50.
  - 2) En paralelo: Vía de 3,00 y plaza de 2,20x4,50.
  - 3) En espiga: Vía de 3,00 y plaza de 2,20x4,75.
- i) Accesos:
1. La anchura mínima de acceso a garajes será de 3,00 m.
  2. En garajes con capacidad superior a cien vehículos, el acceso, en cualquier caso, no será inferior a 5 metros pudiéndose disponer como alternativo dos accesos independientes, entrada y salida, cuya anchura será la especificada en el párrafo anterior.
  3. Las rampas en cualquiera de los casos tendrán una anchura mínima de 3,00 m.. Las rampas con vuelta o giro además no podrán tener una pendiente superior al 16% en la zona de giro, siendo el radio de giro medido en el eje como mínimo de 6,00 m.
  4. El garaje, si dispone de núcleo de comunicación vertical, se dispondrá de un vestíbulo de independencia, de dimensión mínima de 1,10 m.. con puerta que cumpla las características de cortafuego, excepto en viviendas unifamiliares.
  5. Las puertas de acceso a garajes deberán disponerse de tal forma que en el recorrido de apertura y cierre no invadan zonas de paso de carácter público.

#### Artículo 186. Plazas de aparcamiento.

El número de coches en el interior de los garajes no podrá exceder del correspondiente a 20 metros cuadrados por coche, manteniendo esta misma proporción entre superficie por vehículo y superficie por plaza, cuando se trate de garajes para vehículos industriales. Se señalarán en el pavimento los emplazamientos y pasillos de acceso de los vehículos, señalización que figurará en los planos de los proyectos que se presenten al solicitar la concesión de las licencias de construcción, instalación, funcionamiento y apertura.

#### Artículo 187. Alturas.

En los garajes se podrá admitir una altura libre mínima de 2,40 metros. En puntos aislados la altura mínima crítica no podrá ser inferior a 2,10 metros.

#### Artículo 188. Aseos.

En los garajes en los cuales se prevea permanencia de personal laboral, se instalarán aseos en la proporción establecida para usos industriales.

En todo caso, en los garajes que no superen los 1.500 metros cuadrados, se instalarán dos retretes y dos lavabos separados para hombres y mujeres y por encima de ese límite, los aseos se incrementarán en un retrete y lavabo por cada 2.000 metros cuadrado de exceso o fracción.

#### Artículo 189. Construcción.

- a) Los elementos constructivos de los locales destinados al uso de garajes reunirán las condiciones de aislamiento y resistencia al fuego exigidos por el Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo, debiendo especificar en los proyectos correspondientes la naturaleza, espesores y características de los materiales protectores.

- b) Los techos de los locales de garaje deberán estar debidamente enfoscados.
- c) El bordillo del tramo de acera situado delante de la puerta de acceso a garajes deberá tener sección triangular.
- d) Instalaciones de corte en fachada: A fin de poder controlar, por parte del servicio de extinción de incendios, el riesgo que se produciría al entrar en contacto el agente extintor con la electricidad, toda edificación deberá venir provista de mecanismos de corte de corriente accesible en fachada.
- e) El recinto del garaje deberá estar aislado del resto de la edificación o fincas colindantes por muros y forjados, resistentes al fuego, y con aislamiento acústico adecuado, sin huecos de comunicación con patios o locales destinados a otros usos.
- f) Podrá comunicarse el garaje con la escalera, ascensor, cuarto de calderas, salas de máquinas, cuartos trasteros y otros usos autorizados del inmueble, cuando éstos tengan acceso propio independiente del garaje y dispongan de un vestíbulo adecuado de aislamiento, con puertas blindadas de cierre automático. se exceptúan los situados debajo de las salas de espectáculos, los cuales estarán totalmente aislados, no permitiendo ninguna comunicación interior con el resto del inmueble. Cualquier hueco deberá estar a una distancia al menos de cuatro metros del otro edificio o de los linderos con las fincas colindantes.

#### Artículo 190. Ventilación.

- a) La ventilación, natural o forzada, estará proyectada con suficiente amplitud para impedir la acumulación de vapores o gases nocivos, en proporción superior a las cifras que señala la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, así como, el Decreto del Gobierno de Canarias 52/2012 de 7 de junio, siendo obligatorio disponer de aparatos detectores de CO, que accionen automáticamente las instalaciones mecánicas de ventilación exclusiva, construidos con elementos resistentes al fuego, que sobrepasarán un metro la altura máxima permitida por Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006. Estos patios o chimeneas quedarán libres en toda su altura sin resaltos ni remetidos.
- b) La ventilación forzada deberá realizarse de manera que el número de renovaciones/hora de aire y gases del ambiente del garaje sea el necesario para cumplir las normas que señala la Ley 7/2011, de 5 de abril, de actividades clasificadas y espectáculos públicos y otras medidas administrativas complementarias, así como, el Decreto del Gobierno de Canarias 52/2012 de 7 de junio de actividades clasificadas, y el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión aprobado por RD 842/2002, de 2 de agosto y Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006. En todo caso deberá asegurarse una renovación mínima de aire de 15m<sup>3</sup>/hora por metro cuadrado de superficie y su utilización no producirá ruidos de nivel superior a los admitidos para las industrias, según dimensión y situación. Los extractores serán instalados en los puntos altos del local, acoplados a todas o a las precisas chimeneas de ventilación, y también distante de las tomas de aire situadas en los lugares más próximos al suelo del local, a fin de conseguir el debido tiro. Tendrán protección contra la llama y las conducciones de los mismos estarán debidamente protegidas contra la acción del fuego, cumpliendo además lo legislado sobre instalaciones eléctricas. El mando de los extractores se situará en el exterior del recinto del garaje o en una cabina resistente al fuego y de fácil acceso.

- c) Dispondrá de alimentación eléctrica independiente desde el cuadro general de protección de fachada y se instalará un sistema de corte manual de fluido eléctrico en fachada, a fin de poder controlar, por parte del servicio de extinción de incendios, el riesgo que se produciría al entrar en contacto el agente extintor con la electricidad, en todos los garajes comunitarios, entendiéndose por tales aquéllos que dispongan de más de tres plazas de aparcamiento
- d) En edificios exclusivos para este uso se permitirán huecos en fachada a la calle, separados, como mínimo, cuatro metros de las fincas colindantes, no autorizándose en fachadas a patios de manzana. La superficie mínima de los huecos para ventilación será del 8% de la superficie de cada planta.

#### Artículo 191. Iluminación.

La iluminación artificial se realizará sólo mediante lámparas eléctricas, y las instalaciones de energía y alumbrado responderán a las disposiciones vigentes sobre la materia. En todo caso se dispondrán interruptores de encendido con señal luminosa en número de uno cada ocho plazas de aparcamiento o cada ocho metros de recorrido lineal.

#### Artículo 192. Instalaciones contraincendios.

- a) Las instalaciones se ajustarán a lo determinado por Código Técnico de la Edificación aprobado por Real Decreto 314/2006 de 17 de marzo.
- b) Se instalará un sistema de corte de fluido eléctrico en fachada a fin de poder controlar, por parte del servicio de extinción de incendios, el riesgo que se produciría al entrar en contacto el agente extintor con la electricidad, en todos los garajes comunitarios, entendiéndose por tales aquéllos que dispongan de más de tres plazas de aparcamiento.
- c) Igualmente, este tipo de locales viene obligado a la colocación de un sistema de detección automática de humos mediante detectores ópticos o equivalentes en eficacia.
- d) Los elementos y canalizaciones de las instalaciones contraincendios dispondrán de un grado de resistencia al fuego que permita su funcionamiento durante el periodo previsto de utilización de dicha instalación. Se acreditará de acuerdo con los procedimientos definidos en el Reglamento de Instalaciones de Protección Contraincendios (RD1942/1993, de 5 de noviembre).

#### Artículo 193. Salidas de garajes.

- a) Las salidas de evacuación de garajes se ajustarán a las disposiciones de la NBE-CPI96. No obstante, en el caso de ser posible la salida por rampa de vehículos en las condiciones fijadas por la citada normativa, éstas contarán con peldañeado para facilitar la evacuación de personas.
- b) Además se dispondrá de puerta de eje de giro vertical de 0,80 m. de ancho para salida de evacuación de personas, anexa a la puerta de garaje. Se permitirá integrada en la puerta de garaje cuando el ancho de fachada no permita la ubicación anexa.

#### Artículo 194. Prescripciones de explotación.

- a) Queda prohibido fumar y hacer fuego en todo local de garaje, en los locales de servicio o sus establecimientos anexos, dentro de la zona definida legalmente como peligrosa. Visiblemente se fijarán, con carácter permanente letreros en los diferentes locales con la leyenda "No fumar". "Peligro de incendio".
- b) Se prohíbe el almacenamiento de carburante y combustibles líquidos fuera de los depósitos de los coches y los correspondientes a los surtidores siempre que el punto de inflamación de aquéllos sea inferior a 55 grados, y también en este caso, cuando su capacidad sea superior a 200 litros.
- c) No obstante lo preceptuado en el párrafo anterior, podrá admitirse la guarda de vehículos con un bidón de repuesto de 15 litros de capacidad máxima.
- d) Las aceras, los pasos generales y los aparcamientos deberán siempre conservarse libres señalizándose debidamente para su fácil comprobación.
- e) Se prohíben las reparaciones ruidosas, molestas, nocivas y peligrosas, tales como el trabajo de chapistas, pintura y prueba de motores, salvo en las zonas industriales.
- f) Queda prohibido también todo almacenamiento, incluso dentro de los vehículos, de material de cualquier clase, combustible o no, y realizar dentro de estos locales operaciones que no respondan estrictamente a las necesidades de acceso y estancia de los vehículos.

#### Artículo 195. Estacionamiento. Definición.

Estacionamiento: Es el uso que incluye las áreas o lugares abiertos fuera de la calzada de las vías, especialmente destinados a parada o terminal de vehículos automóviles.

#### Artículo 196. Aparcamiento (AP). Definición.

Aparcamiento (AP): aquellos otros situados en el subsuelo, en el suelo o en edificios destinados al aparcamiento público de vehículos.

#### Artículo 197. Clasificación.

Los estacionamientos podrán localizarse en tres posiciones diferentes:

- a) En el subsuelo de vías públicas o espacios con uso de Recreo o Expansión, podrá admitirse en el subsuelo de áreas con uso de Parques y Jardines Públicos solamente en aquellos casos en que así vengan recogido de forma expresa en el Plan General.
- b) En superficie situados perimetralmente a las vías o en áreas especiales al margen de las mismas.
- c) En edificio exento de uso exclusivo.

#### Artículo 198. Condiciones.

- a) Cumplirán las disposiciones vigentes en la materia además de todas aquellas que les sean de aplicación de las recogidas en el Uso de Garajes.

- b) Para los Aparcamientos y en el supuesto previsto en el apartado primero del artículo 188, según el cual pueda establecerse el uso de estacionamiento en el subsuelo de Recreo o Expansión o de Parques y Jardines, la cubierta podrá incluir una capa de tierra vegetal de un espesor mínimo de un metro, así como los sistemas de drenaje e impermeabilización que sean precisos, y el ajardinamiento de la misma, en caso contrario deberá tener una terminación de urbanización similar a la del espacio en el que se encuadra, con las condiciones resistentes adecuadas al tránsito y estancia de personas.

#### Artículo 199. Condiciones del uso gasolineras. Definición.

A los efectos de las presentes Normas y sin perjuicio de lo establecido en el Reglamento para Suministro y Venta de Carburante y Combustibles Líquidos (RD 1523/1999, de 1 de octubre), se entiende por gasolinera toda instalación construida al amparo de la oportuna concesión que contenga aparatos para el suministro de carburantes, gasoil y lubricantes y en la que puedan existir otros relacionados con los vehículos de motor.

#### Artículo 200. Condiciones.

- a) Se considerarán incompatibles con cualquier uso residencial en la misma parcela o manzana.
- b) Se ajustarán, en cuanto a emisión de ruidos, olores, etc. a los máximos admisibles en zonas de vivienda, además de las disposiciones oficiales existentes por razón de la materia.
- c) La edificación deberá ser exenta, es decir con separación a linderos o muros medianeros mínima de 5 metros.
- d) Parcela mínima: 2.000 metros cuadrados.
- e) Edificabilidad 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- f) Altura en plantas: 1 planta y altura de cornisa 4,00 m. (salvo las marquesinas que previa justificación podrán ser superiores).
- g) En estaciones de servicios próximas a tramos urbanos o travesías deberá proveerse de vías de servicio paralelas a las carreteras.
- h) Se prohíbe el establecimiento de estaciones de servicios en acceso directo a tramos urbanos.
- i) El uso gasolineras se considera incompatible con los suelos calificados como urbano residencial. En los Suelos Urbanizables el Plan General determina aquellos sectores en los cuales es posible la localización de estas instalaciones.
- j) Sin perjuicio de lo establecido en las condiciones 7 y 8 de este mismo artículo, las estaciones de servicios reguladas por el presente uso no podrán instalarse en vías locales e insulares o cualquier otra de menor rango a estas.
- k) Son usos compatibles con el de gasolineras los derivados del servicio que las mismas prestan, en particular cafeterías, minimercado, estación de lavado y engrase y similares, en proporción de un máximo del 50% de la edificabilidad permitida en el caso de usos construidos.

## **CAPITULO XI. Condiciones de uso de espacios libres (EL)**

### Artículo 201. Condiciones generales de uso

Sin perjuicio de las condiciones específicas antes descritas en el artículo 59.8, las condiciones generales de ocupación para el uso de espacios libres son:

- a. Para superficies de dimensión menor de 2.500 m<sup>2</sup>: la ocupación máxima será del 10%, con una altura máxima de 1 planta y una edificabilidad máxima de 0,10 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificación se hará en condiciones de integración en el entorno.
- b. Para superficies de dimensión entre 2.500 m<sup>2</sup> y 10.000 m<sup>2</sup>: la ocupación máxima será del 5%, con una altura máxima de 1 planta y una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificación se hará en condiciones de integración en el entorno.
- c. Para superficies mayores de 10.000 m<sup>2</sup>: la ocupación máxima será del 2%, con una altura máxima de 1 planta y una edificabilidad máxima de 0,02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. La edificación se hará en condiciones de integración en el entorno.

En todo caso, los espacios que se destinen con carácter público a este uso deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier condición climática. En este sentido serán predominantes los árboles de especies autóctonas que no exijan gran consumo de agua. Así mismo, se evitarán en lo posible grandes extensiones de jardinería, césped, etc. que inadecuadas con la climatología, exigen gran abundancia de agua de riego.

### Artículo 202. Aparcamiento bajo Espacios de uso Público

Por concesión administrativa podrá autorizarse la edificación de aparcamiento bajo espacio de uso público, con las siguientes condiciones:

- a) En el caso de los Espacios Libres, la ejecución de la edificación contemplará una solución técnica que garantice la plantación de arbolado y vegetación previa o prevista para ese espacio.
- b) El concesionario se comprometerá a la reconstrucción y reparación completa, en su caso, del arbolado y vegetación previa o prevista en superficie.
- c) Compromiso de otorgar a tal superficie el uso efectivo previsto por el planeamiento, caso de que no se hubiera implantado.
- d) Compromiso de reparar las posibles pérdidas que la actuación pudiera causar.

## **TÍTULO VII. CONDICIONES PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN**

### Artículo 203. Definición y Aplicación

Son las condiciones edificatorias que, complementando a las normas generales, regulan el régimen de la edificación.

De acuerdo con el punto anterior, con independencia de los aspectos generales ya regulados en las normas generales mencionadas, en las zonas urbanas de los cascos, se someterán las actuaciones edificatorias a las determinaciones específicas del presente Título.

En los ámbitos de suelo urbano y suelo rústico en asentamiento rural, no remitido a planeamiento de desarrollo, tales como Planes Especiales, Planes Especiales de Reforma Interior y Planes Parciales (PE, PERI y PP), estas condiciones edificatorias alcanzan un grado de definición suficiente como normativa del Plan. Para su aplicación directa al proceder a la edificación de las parcelas, se tendrá en cuenta tanto esta norma como las Normas municipales, enmarcadas en las diferentes Zonas tipológicas.

El suelo clasificado como Suelo Urbanizable sectorizado, integrado por aquellos sectores que cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado o son ordenados directamente por el Plan General, tienen recogidas sus condiciones edificatorias con definición suficiente en estas normas, enmarcadas en los correspondientes Sectores de los Planes Parciales de Ordenación.

Al suelo clasificado como Suelo Urbanizable, en cuanto a condiciones edificatorias, sólo se le asignan las tipologías que deberán contemplarse en su ordenación, ya que será el instrumento de desarrollo del mismo, el Plan Parcial de Ordenación (PP), el que posteriormente, deberá desarrollar su ordenación y establecer las condiciones de la edificación.

#### Artículo 204. Tipos de Zonas y Sectores.

1. El criterio seguido en la ordenación de las áreas urbanas y núcleos rurales del municipio es el de establecer zonas tipológicas diferenciadas, de tal manera que el tejido urbano se conforme por masas edificatorias que, pese a su heterogeneidad, se presenten con una morfología compacta y armónica. Así, persiguiendo la obtención de implantaciones tipológicas, y funcionales acordes con cada una de las intervenciones que establecen distintas categorías atendiendo al uso característico.

La regulación de las directrices para la ordenación urbanística de los distintos tipos de suelo implica una interrelación entre las características morfológicas del espacio urbano (público, y privado) y el establecimiento de tipos de ordenación de la edificación regulados a través de la fijación de los parámetros que se concretan en el presente documento.

La regulación de las condiciones de la edificación se establece mediante la asignación a los espacios resultantes de un código alfabético que se corresponde con los siguientes tipos de ordenación:

- ZONA DE ORDENACIÓN A. VIVIENDA UNIFAMILIAR.
- ZONA DE ORDENACIÓN C. EDIFICACIÓN RESIDENCIAL COLECTIVA
- ZONA DE ORDENACIÓN EQ. EDIFICACIÓN DESTINADA A EQUIPAMIENTO.
- ZONA DE ORDENACIÓN I. EDIFICACIONES DE USO INDUSTRIAL.

#### Artículo 205. ZONA DE ORDENACIÓN A. Vivienda Unifamiliar.

##### 1. DESCRIPCIÓN.

Regula las viviendas unifamiliares en dos procesos tipológicos diferenciados: aisladas (Aa), o agrupadas y entre medianeras (Ae). En el primer caso, retranqueadas respecto a la alineación del vial, e incluso con retranqueo lateral de forma que la vivienda queda exenta respecto al resto de edificaciones según el modelo de ciudad jardín. El agrupamiento de las viviendas se adosan de dos en dos o constituyendo grupos de cuatro como máximo y, finalmente se regula la vivienda unifamiliar entre medianeras o en hilera, constituyendo manzanas completas.

La planimetría de ordenación identifica, junto a las letras que se refieren a las tipologías definidas, la parcela mínima a que hace referencia esta norma en cada caso con un subíndice numérico.

Vivienda Unifamiliar Aislada (Aa)<sub>1000</sub>; (Aa)<sub>600</sub>; (Aa)<sub>500</sub>; (Aa)<sub>400</sub>; (Aa)<sub>300</sub>; (Aa)<sub>200</sub>

Vivienda Unifamiliar Entre medianeras (Ae)<sub>150</sub>; (Ae)<sub>120</sub> (Aer<sub>120</sub>), (con retranqueo a vía)

## 2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

Es objeto de esta norma mantener la cualidad de vivienda unifamiliar, en procesos de baja densidad, sin que por ello haya que renunciar a una cierta cualidad urbana en cuanto a la configuración del espacio público y al nivel de equipamientos.

- a) Impedir la excesiva fragmentación parcelaria manteniendo una superficie libre ajardinada en cada parcela
- b) Establecer un nuevo sistema de relaciones entre edificación y espacios públicos, que haga perder la consideración meramente infraestructural de las vías para convertirlas en espacios de relacionales.

## 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN:

Se ha subdividido la Tipología A en distintos grupos atendiendo a las tres definiciones expuestas en relación con la posición de la edificación unifamiliar respecto de la parcela y las edificaciones colindantes y a las dimensiones mínimas de parcela expresada en el subíndice.

Con carácter general se permitirá en las tipologías Unifamiliar aislada o agrupada y entre medianeras la edificación de dos parcelas cuya superficie no sume dos veces la mínima, si la suma de ambas es igual o superior al 80% de la superficie exigida por la norma. En todo caso habrá de edificarse con proyecto unitario. (A modo de ejemplo: En zona con parcela mínima 300 m<sup>2</sup> será posible edificar dos viviendas, mediante proyecto unitario, en una parcela de 480 m<sup>2</sup>, ya que la superficie exigible por la norma es 600 metros para dos viviendas y 480 es el 80% de esta superficie, o en zona 600, dos de 500, ya que 1000 es el 83% de 1200).

Se permite el adosamiento de viviendas en todos los casos si se realiza mediante proyecto unitario.

En la zona de ordenación de Aa, los agrupamientos de viviendas se permitirán hasta un máximo de cuatro y habrán de ejecutarse mediante proyecto unitario.

Las urbanizaciones que contengan normas de aplicación específicas derivadas de ordenación anterior, que contradigan los actuales preceptos, se regularán según las normas que informaron su ejecución. Este criterio será de aplicación en las siguientes zonas.

El Palmeral (SAU-2)

Los Lentiscos

El Reventón

El Retiro

### a) ZONA DE ORDENACIÓN Aa<sub>1000</sub>:

1. **Parcela mínima:** La parcela mínima será de mil metros cuadrados (1.000 m<sup>2</sup>), excepto aquellas parcelas edificadas previamente que cuenten con menor dimensión y las no

edificadas que vienen condicionadas por razones de medianerías, que se consideran residuales para las cuales serán de aplicación el resto de las normas específicas de esta zona.

2. **Alineación:** La línea de fachada será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano de este documento. El frente mínimo de fachada será de doce metros (12 m) con posibilidad de poderse inscribir un círculo de doce metros (12 m) de diámetro en su interior.
3. **Retranqueos:** Será obligatorio retranquear el plano de fachada delantero al menos cinco metros (5,00 m) de la alineación y el trasero, así como laterales de cuatro metros (4,00 m).
4. **Edificabilidad:** máxima 0,30 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad se repartirá para las dos plantas en un 60% como máximo para la planta baja y un 50% para la primera planta, sin que en ningún caso pueda superar la suma de ambas la edificabilidad total.
5. **Número de Plantas:** Dos plantas máximo.
6. **Altura Máxima:** 7 metros cubierta plana y 9 metros cubierta inclinada (2 m. del alero de la cornisa a la cumbre).
7. **Cubierta:** inclinada con una pendiente máxima 35°
8. **Ocupación:** 20 %
9. **Plantas bajo rasante:** se establecen dos plantas como máximo bajo rasante, en semisótanos o sótano.
10. **Fondo máximo edificable:** No se establece.
11. **Chaflanes:** Se achaflanarán las esquinas que así consten en los planos de regulación de suelo urbano del Plan General de Santa Brígida.
12. **Garajes:** Será obligatoria la creación de al menos dos (2) plazas de aparcamiento dentro de los límites de la parcela.
13. **Cierre de parcelas a vía pública:** Los cerramientos de parcela a vía pública se permite un máximo de dos (2) metros de altura en muro ciego revestido de piedra, pudiendo superar esa altura hasta un máximo de cuatro (4) metros en verja metálica, celosía o similar.

**b) ZONA DE ORDENACIÓN Aa<sub>600</sub>:**

1. **Parcela mínima:** La parcela mínima será de seiscientos metros cuadrados (600 m<sup>2</sup>), excepto aquellas parcelas edificadas previamente que cuenten con menor dimensión y las no edificadas que vienen condicionadas por razones de medianerías, que se consideran residuales para las cuales serán de aplicación el resto de las normas específicas de esta zona.
2. **Alineación:** La línea de fachada será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano de este documento. El frente mínimo de fachada será de diez metros (10 m) con posibilidad de poderse inscribir un círculo de diez metros (10 m) de diámetro en su interior.
3. **Retranqueos:** Será obligatorio retranquear el plano de fachada delantero al menos cuatro metros (4,00 m) de la alineación y el trasero, así como laterales de tres metros (3,00 m).

4. **Edificabilidad:** máxima 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad se repartirá para las dos plantas en un 60% como máximo para la planta baja y un 50% para la primera planta, sin que en ningún caso pueda superar la suma de ambas la edificabilidad total.
5. **Número de Plantas:** Dos plantas máximo.
6. **Altura Máxima:** 7 metros cubierta plana y 9 metros cubierta inclinada (2 m. del alero de la cornisa a la cumbre).
7. **Cubierta:** inclinada con una pendiente máxima 35°
8. **Ocupación:** 25 %
9. **Plantas bajo rasante:** se establecen dos plantas como máximo bajo rasante, en semisótanos o sótano.
10. **Fondo máximo edificable:** No se establece.
11. **Chaflanes:** Se achaflanarán las esquinas que así consten en los planos de regulación de suelo urbano del Plan General de Santa Brígida.
12. **Garajes:** Será obligatoria la creación de al menos dos (2) plazas de aparcamiento dentro de los límites de la parcela.
13. **Cierre de parcelas a vía pública:** Los cerramientos de parcela a vía pública se permite un máximo de dos (2) metros de altura en muro ciego revestido de piedra, pudiendo superar esa altura hasta un máximo de cuatro (4) metros en verja metálica, celosía o similar.

**c) ZONA DE ORDENACIÓN Aa<sub>500</sub>:**

1. **Parcela mínima:** La parcela mínima será de quinientos metros cuadrados (500 m<sup>2</sup>), excepto aquellas parcelas edificadas previamente que cuenten con menor dimensión y las no edificadas que vienen condicionadas por razones de medianerías, que se consideran residuales para las cuales serán de aplicación el resto de las normas específicas de esta zona.
2. **Alineación:** La línea de fachada será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano de este documento. El frente mínimo de fachada será de diez metros (10 m) con posibilidad de poderse inscribir un círculo de diez metros (10 m) de diámetro en su interior.
3. **Retranqueos:** Será obligatorio retranquear el plano de fachada delantero al menos cuatro metros (4,00 m) de la alineación y el trasero, así como laterales de tres metros (3,00 m).
4. **Edificabilidad:** máxima 0,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad se repartirá para las dos plantas en un 60% como máximo para la planta baja y un 50% para la primera planta, sin que en ningún caso pueda superar la suma de ambas la edificabilidad total
5. **Número de Plantas:** Dos plantas máximo.
6. **Altura Máxima:** 7 metros cubierta plana y 9 metros cubierta inclinada (2 m. del alero de la cornisa a la cumbre).
7. **Cubierta:** inclinada con una pendiente máxima de 35°
8. **Ocupación:** 25%

9. **Plantas bajo rasante:** se establecen dos plantas como máximo bajo rasante, en semisótanos o sótano.
10. **Fondo máximo edificable:** No se establece.
11. **Chaflanes:** Se achaflanarán las esquinas que así consten en los planos de regulación de suelo urbano del Plan General de Santa Brígida.
12. **Garajes:** Será obligatoria la creación de al menos dos plazas de aparcamiento dentro de los límites de la parcela o en semisótano.
13. **Cierre de parcelas a vía pública:** Los cerramientos de parcela a vía pública se permite un máximo de dos (2) metros de altura en muro ciego revestido de piedra, pudiendo superar esa altura hasta un máximo de cuatro (4) metros en verja metálica, celosía o similar.

**d) ZONA DE ORDENACIÓN Aa<sub>400</sub>:**

1. **Parcela mínima:** La parcela mínima será de cuatrocientos metros cuadrados (400 m<sup>2</sup>), excepto aquellas parcelas edificadas previamente que cuenten con menor dimensión y las no edificadas que vienen condicionadas por razones de medianerías, que se consideran residuales para las cuales serán de aplicación el resto de las normas específicas de esta zona.
2. **Alineación:** La línea de fachada será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano de este documento. El frente mínimo de fachada será de diez metros (10 m) con posibilidad de poderse inscribir un círculo de diez metros (10 m) de diámetro en su interior.
3. **Retranqueos:** Será obligatorio retranquear el plano de fachada delantero al menos cuatro metros (4,00 m) de la alineación y el trasero, así como laterales de dos metros (2,00 m).
4. **Edificabilidad:** máxima 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad se repartirá para las dos plantas en un 60% como máximo para la planta baja y un 50% para la primera planta, sin que en ningún caso pueda superar la suma de ambas la edificabilidad total.
5. **Número de Plantas:** Dos plantas máximo.
6. **Altura Máxima:** 7 metros cubierta plana y 9 metros cubierta inclinada (2 m. del alero de la cornisa a la cumbre).
7. **Cubierta:** inclinada con una pendiente máxima 35°
8. **Ocupación:** 33%
9. **Plantas bajo rasante:** se establecen dos plantas como máximo bajo rasante, en semisótanos o sótano.
10. **Fondo máximo edificable:** No se establece.
11. **Chaflanes:** Se achaflanarán las esquinas que así consten en los planos de regulación de suelo urbano del Plan General de Santa Brígida.
12. **Garajes:** Será obligatoria la creación de al menos dos plazas de aparcamiento dentro de los límites de la parcela.

- 13. Cierre de parcelas a vía pública:** Los cerramientos de parcela a vía pública se permite un máximo de dos (2) metros de altura en muro ciego revestido de piedra, pudiendo superar esa altura hasta un máximo de cuatro (4) metros en verja metálica, celosía o similar.

**e) ZONA DE ORDENACIÓN Aa<sub>300</sub>:**

- 1. Parcela mínima:** La parcela mínima será de trescientos metros cuadrados (300 m<sup>2</sup>), excepto aquellas parcelas edificadas previamente que cuenten con menor dimensión y las no edificadas que vienen condicionadas por razones de medianerías, que se consideran residuales para las cuales serán de aplicación el resto de las normas específicas de esta zona.
- 2. Alineación:** La línea de fachada será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano de este documento. El frente mínimo de fachada será de ocho metros (8 m).  
  
En la urbanización Los Lentiscos el frente mínimo de fachada será el definido en los planos de loteo del Plan Parcial
- 3. Retranqueos:** Será obligatorio retranquear el plano de fachada delantero al menos tres metros y medio (3,50 m) de la alineación y el trasero, así como retranqueos laterales de dos metros (2,00 m), destinándose el espacio resultante a jardín o aparcamiento descubierto. Se exceptúa la urbanización Los Lentiscos que contemplarán retranqueo frontal de cuatro (4) metros, siendo los laterales de dos (2) metros como el resto de la zona de ordenación.
- 4. Edificabilidad:** máxima 0,75 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad se repartirá para las dos plantas en un 60% como máximo para la planta baja y un 50% para la primera planta, sin que en ningún caso pueda superar la suma de ambas la edificabilidad total  
  
En la urbanización Los Lentiscos la edificabilidad total se repartirá entre las dos plantas y media permitidas, en todos los lotes, excepto el lote A, que admite 3 plantas.
- 5. Número de Plantas:** Dos plantas máximo. (con las excepciones señaladas en el punto anterior (4)).
- 6. Altura Máxima:** 7 metros cubierta plana y 9 metros cubierta inclinada (2 m. del alero de la cornisa a la cumbre).
- 7. Cubierta:** inclinada con un máximo de 35°
- 8. Ocupación:** 30%. (el lote A de la urbanización Los Lentiscos la ocupación será la resultante hasta agotar la edificabilidad, respetando los retranqueos y el número de plantas, que en ese caso son tres (3)).
- 9. Plantas bajo rasante:** se establecen dos plantas como máximo bajo rasante, en semisótanos o sótano.
- 10. Fondo máximo edificable:** No se establece.
- 11. Chaflanes:** Se achaflanarán las esquinas que así consten en los planos de regulación de suelo urbano del Plan General de Santa Brígida.
- 12. Garajes:** Será obligatoria la creación de al menos dos plazas de aparcamiento dentro de los límites de la parcela o en semisótano.

13. **Cierre de parcelas a vía pública:** Los cerramientos de parcela a vía pública se permite un máximo de dos (2) metros de altura en muro ciego revestido de piedra, pudiendo superar esa altura hasta un máximo de cuatro (4) metros en verja metálica, celosía o similar.
14. **Agrupación de Parcelas:** Se admite la promoción conjunta de parcelas debiendo respetarse los siguientes criterios:

Se respetará el retranqueo mínimo frontal y trasero. Si la promoción diese a dos vías paralelas o sensiblemente paralelas, con viviendas compartiendo el lindero trasero, el retranqueo trasero podrá ser compartido, fijándose una separación mínima de tres metros (3,00 m) entre alineaciones traseras de viviendas.

La superficie de la actuación no podrá ser inferior al producto del número de viviendas por la parcela mínima, incrementada en la superficie necesaria para los servicios comunes, si éstos existiesen. Salvo la excepción contenida en el artículo 49 de las presentes normas.

**f) ZONA DE ORDENACIÓN Aa<sub>200</sub>:**

15. **Parcela mínima:** La parcela mínima será de doscientos metros cuadrados (200 m<sup>2</sup>), excepto aquellas parcelas edificadas previamente que cuenten con menor dimensión y las no edificadas que vienen condicionadas por razones de medianerías, que se consideran residuales para las cuales serán de aplicación el resto de las normas específicas de esta zona.
16. **Alineación:** La línea de fachada será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano de este documento. El frente mínimo de fachada será de ocho metros (8 m).
17. **Retranqueos:** Será obligatorio retranquear el plano de fachada delantero al menos tres metros y medio (3,50 m) de la alineación y el trasero, así como retranqueos laterales de dos metros (2,00 m), destinándose el espacio resultante a jardín o aparcamiento descubierto.
18. **Edificabilidad:** máxima 1.00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Esta edificabilidad se repartirá para las dos plantas en un 60% como máximo para la planta baja y un 50% para la primera planta, sin que en ningún caso pueda superar la suma de ambas la edificabilidad total
19. **Número de Plantas:** Dos plantas máximo.
20. **Altura Máxima:** 7 metros cubierta plana y 9 metros cubierta inclinada (2 m. del alero de la cornisa a la cumbre).
21. **Cubierta:** inclinada con un máximo de 35°
22. **Ocupación:** 60%. (limitada por la edificabilidad)
23. **Plantas bajo rasante:** se establecen dos plantas como máximo bajo rasante, en semisótanos o sótano.
24. **Fondo máximo edificable:** No se establece.
25. **Chaflanes:** Se achaflanarán las esquinas que así consten en los planos de regulación de suelo urbano del Plan General de Santa Brígida.
26. **Garajes:** Será obligatoria la creación de al menos dos plazas de aparcamiento dentro de los límites de la parcela o en semisótano.

- 27. Cierre de parcelas a vía pública:** Los cerramientos de parcela a vía pública se permite un máximo de dos (2) metros de altura en muro ciego revestido de piedra, pudiendo superar esa altura hasta un máximo de cuatro (4) metros en verja metálica, celosía o similar.
- 28. Agrupación de Parcelas:** Se admite la promoción conjunta de parcelas debiendo respetarse los siguientes criterios:

Se respetará el retranqueo mínimo frontal y trasero. Si la promoción diese a dos vías paralelas o sensiblemente paralelas, con viviendas compartiendo el lindero trasero, el retranqueo trasero podrá ser compartido, fijándose una separación mínima de tres metros (3,00 m) entre alineaciones traseras de viviendas.

La superficie de la actuación no podrá ser inferior al producto del número de viviendas por la parcela mínima, incrementada en la superficie necesaria para los servicios comunes, si éstos existiesen. Salvo la excepción contenida en el artículo 49 de las presentes normas.

**g) ZONA DE ORDENACIÓN Ae<sub>120</sub>**

- 1. Parcela mínima:** La parcela mínima será de ciento veinte metros cuadrados (120 m<sup>2</sup>), excepto aquellas parcelas edificadas previamente que cuenten con menor dimensión y las no edificadas que vienen condicionadas por razones de medianerías, que se consideran residuales para las cuales serán de aplicación el resto de las normas específicas de esta zona. Se exceptúa de esta consideración la promoción de adosados de El Gamonal Alto donde se admite la parcela de 100 m<sup>2</sup> derivadas de parcelación anterior ya edificadas, que no tendrán tal consideración.
- 2. Alineación:** La línea de fachada será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano de este documento. El frente mínimo de fachada será de cuatro metros (4 m).
- 3. Retranqueos:** En las zonas de ordenación marcadas como Aer (vivienda unifamiliar entre medianeras con retranqueo) será obligatorio retranquear el plano de fachada delantero al menos tres con cincuenta metros (3,50 m) de la alineación. Se permiten retranqueos traseros, en cuyo caso serán de tres metros entre las fachadas de las viviendas colindantes. Los muros medianeros que deban quedar al descubierto se tratarán con la misma calidad que las fachadas, pero no podrán abrirse en ellos huecos de ventilación.
- 4. Edificabilidad:** máxima 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. para Ae<sub>120</sub> y 1,00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en Aer<sub>120</sub>
- 5. Número de Plantas:** Dos plantas máximo.
- 6. Altura Máxima:** 7 metros cubierta plana y 9 metros cubierta inclinada (2 m. del alero de la cornisa a la cumbre).
- 7. Cubierta:** inclinada con una pendiente máxima 35°
- 8. Ocupación:** 100% / 80% (plantas baja y primera) excepto en Aer, que la ocupación será la resultante una vez deducida la superficie del retranqueo.
- 9. Plantas bajo rasante:** un máximo de una planta bajo rasante, en semisótanos o sótano.
- 10. Fondo máximo edificable:** No se establece.
- 11. Chaflanes:** Se achaflanarán las esquinas que así consten en los planos de regulación de suelo urbano del Plan General.

12. **Garajes:** Será obligatoria la creación de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda para promociones de cuatro o más viviendas
13. **Cierre de parcelas a vía pública:** Los cerramientos de parcela a vía pública se permite un máximo de dos (2) metros de altura en muro ciego revestido de piedra, pudiendo superar esa altura hasta un máximo de cuatro (4) metros en verja metálica, celosía o similar.

#### h) ZONA DE ORDENACIÓN Ae<sub>150</sub>

1. **Parcela mínima:** La parcela mínima será de ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>), excepto aquellas parcelas edificadas previamente que cuenten con menor dimensión y las no edificadas que vienen condicionadas por razones de medianerías, que se consideran residuales para las cuales serán de aplicación el resto de las normas específicas de esta zona.. En el Molino del Pilar se admitirán en esta zona de ordenación dos viviendas por parcela.
2. **Alineación:** La línea de fachada será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano de este documento. El frente mínimo de fachada será de cuatro metros (4 m).
3. **Retranqueos:** En las zonas de ordenación marcadas como Aer (vivienda unifamiliar entre medianeras con retranqueo) será obligatorio retranquear el plano de fachada delantero al menos tres con cincuenta metros (3,50 m) de la alineación. Se permiten retranqueos traseros, en cuyo caso serán de tres metros entre las fachadas de las viviendas colindantes. Los muros medianeros que deban quedar al descubierto se tratarán con la misma calidad que las fachadas, pero no podrán abrirse en ellos huecos de ventilación.
4. **Edificabilidad:** máxima 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
5. **Número de Plantas:** Dos plantas máximo.
29. **Altura Máxima:** 7 metros cubierta plana y 9 metros cubierta inclinada (2 m. del alero de la cornisa a la cumbrera).
6. **Cubierta:** inclinada con una pendiente máxima 35°
7. **Ocupación:** 100% / 80% (plantas baja y primera) excepto en Aer, que la ocupación será la resultante una vez deducida la superficie del retranqueo.
8. **Plantas bajo rasante:** un máximo de una planta bajo rasante, en semisótanos o sótano.
9. **Fondo máximo edificable:** No se establece.
10. **Chaflanes:** Se achaflanarán las esquinas que así consten en los planos de regulación de suelo urbano del Plan General.
11. **Garajes:** Será obligatoria la creación de al menos una plaza de aparcamiento por vivienda para promociones de cuatro o más viviendas
12. **Cierre de parcelas a vía pública:** Los cerramientos de parcela a vía pública se permite un máximo de dos (2) metros de altura en muro ciego revestido de piedra, pudiendo superar esa altura hasta un máximo de cuatro (4) metros en verja metálica, celosía o similar.

#### 4. RÉGIMEN DE USOS.

### **Uso Característico:**

Residencial. Vivienda unifamiliar aislada, agrupada o entre medianeras.

### **Usos Complementarios:**

Oficinas y despachos profesionales.

En planta sobre rasante uso Secundario de Industria Artesanal.

En todas las tipologías, en planta bajo rasante sótano o semisótano, se permitirán como usos complementarios al residencial cuartos de máquinas, instalaciones, trasteros, bodegas, aljibes, garajes.

Las plantas bajo rasante que, por razones de la pendiente de las parcelas, excedan de tres metros de altura (3 m.) y den fachada a vía principal, admiten en dicha planta uso comercial, oficina y administrativo, además de los usos anteriores, mediante apertura de vía de servicio para el acceso.

### **Usos Compatibles**

El uso Residencial en la categoría de Residencia Comunitaria.

El uso Terciario Comercial como uso exclusivo.

El uso Terciario de Hostelería en la categoría de Restaurante.

El uso Turístico en la categoría de Hotel Urbano y establecimiento alojativo urbano.

El uso Dotacional y de equipamiento, y Servicios Públicos (infraestructuras) que sean compatibles con el uso Residencial del ámbito o sector. (Sujeto a autorización de actividades clasificadas)

### **Usos Prohibidos:**

Todos aquellos que resulten incompatibles con los usos principales de la tipología.

Artículo 206. ZONA DE ORDENACIÓN C. Edificación residencial colectiva.

Se establecen tres tipologías diferenciadas en esta zona de ordenación de vivienda colectiva:

Bloque Lineal (Cb)

Vivienda colectiva entre medianeras (Ce)

Vivienda colectiva con retranqueos (Cer)

## **a) ZONA DE ORDENACIÓN (Cb) Colectiva en Bloque**

### **1. DESCRIPCIÓN.**

Regula la utilización del bloque como elemento fundamental de conformación de los espacios libres, calles y plazas, y en situaciones de centralidad urbana.

El objetivo de esta tipología es la utilización del bloque de altura media como elemento de gran rigidez en la construcción de la ciudad, en cuanto corresponde a actuaciones de gestión unitaria.

### **2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.**

Es objeto de esta norma mantener el valor de la alineación de la calle conformada por planos edificados en los que se posibilita la inserción de volúmenes y balcones salientes respecto a este plano. La edificación se dispondrá siempre en unidades completas.

### 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las obras de ampliación, sustitución y construcción de nueva planta, cumplirán las siguientes condiciones:

1. **Parcela mínima:** La parcela mínima será la señalada en los planos de ordenación del planeamiento general, con un mínimo de 400 m<sup>2</sup>.
2. **Alineación:** La línea de edificación será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano del planeamiento general o de desarrollo. El frente mínimo de fachada será el señalado en planos para cada una de las unidades de edificación y nunca inferior a 13 m.
3. **Retranqueos:** La alineación de la edificación viene reflejada en los planos de ordenación de este Plan.
4. **Ocupación máxima y edificabilidad máxima:** La ocupación será del 70%, referida a la parcela neta señalada en los planos de ordenación.
5. **Edificabilidad máxima:** La edificabilidad máxima de aplicación será de (Cb-3): 2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> ; (Cb-4): 3,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> , sobre parcela neta ocupada
6. **Número de Plantas:** Se establece una altura máxima de la edificación de tres plantas CB-3 y cuatro plantas Cb-4, en cualquier punto de la rasante natural del terreno y un máximo de dos plantas (2) bajo rasante, equivalente a una altura máxima de 6.00 metros.
7. **Altura máxima:** Cb-3: 10.50 m en cubierta plana y 12.50 m. para cubierta inclinada y Cb-4; 14.00 m, en cubierta plana y 16.00 m para cubierta inclinada.
8. **Garajes:** Será de obligado cumplimiento la dotación de plazas de aparcamiento tal y como estipulan las presentes Normas de Edificación, como mínimo una plaza por vivienda.
9. **Cubiertas:** serán en todo caso no transitables, no permitiéndose acceso colectivo a las mismas y ningún tipo de construcción, excepto los elementos propios al servicio de la edificación (ventilaciones forzadas, maquinaria de ascensores y climatización, etc.). La cubierta será accesible desde la última planta vidiera mediante acceso restringido para labores de mantenimiento. También se admite la cubierta inclinada que incrementa la altura máxima en dos metros medidos a la cumbrera desde el alero de la cornisa.

#### b) ZONA DE ORDENACIÓN (Ce) Vivienda colectiva entre medianeras

##### 1. DESCRIPCIÓN.

Regula esta norma procesos de urbanización y edificación que han seguido las pautas tradicionales históricas de ocupar los suelos intersticiales entre los trazados viarios, dando lugar a manzanas irregulares, parcelaciones donde es imposible encontrar leyes de formación.

La edificación ha tendido a ocupar el máximo de suelo, donde una posible situación originaria de edificación perimetral y patio interior, hasta la colmatación total, abriendo calles interiores irregulares para acceso y ventilación. Fuera del Casco Antiguo, no existen tipologías en el sentido estricto, sino todo lo más “falsas tipologías” de aprovechamiento máximo del suelo. Es por ello que en las condiciones de edificación se han establecido dos subgrupos, Ce-2 y Ce-3.

##### 2. CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN.

Es objeto de esta norma mantener la continuidad formal y el respeto a los valores tradicionales e históricos existentes. Fuera del casco antiguo, la ordenación atiende más a condiciones higiénicas de

la vivienda que a otras consideraciones, limitando la ocupación del suelo, y conservando la continuidad del paisaje urbano manteniendo la alineación de las fachadas y unas alturas homogéneas.

### 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las obras de ampliación, sustitución y construcción de nueva planta, cumplirán las siguientes condiciones:

#### **Vivienda entre medianeras, Subgrupo Ce-2**

Las obras de ampliación, sustitución y construcción de nueva planta, cumplirán las siguientes condiciones:

**1. Parcela mínima:** Las parcelas deberán tener como mínimo ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) de superficie y siete metros y medio (7.50 metros) de longitud de fachada.

No obstante, también podrán segregarse y/o edificarse solares con dimensiones inferiores a estos valores si se cumple con los siguientes requisitos:

- a) El solar se encuentra catastrado como finca independiente con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General.
- b) Tiene carácter residual dentro de una manzana
- c) Se halla en una de las circunstancias que legalmente lo permiten.

#### **2. Ocupación máxima:**

Subgrupo Ce-2: se establece una ocupación máxima del 100% en planta baja y del 80% en la primera planta, referida a la parcela neta en los planos de ordenación general. Se contemplará un retranqueo trasero, que será de tres metros mínimo entre fachadas traseras colindantes.

#### **3. Edificabilidad máxima:**

La edificabilidad máxima de aplicación será de 1,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta ocupada, para dos plantas.

#### **4. Alineación:**

La alineación oficial exterior será la existente, salvo fijación expresa de otras alineaciones por el Plan General o Planeamiento que lo desarrolle. Para el caso de proyectos de edificación que afecten a un frente completo de manzana se puede admitir la corrección conjunta de la alineación del proyecto unitario, mediante propuesta razonada a la Comisión Municipal correspondiente.

#### **5. Número máximo de plantas:**

Se establecen dos (2) plantas sobre rasante y una bajo rasante, que será sótano; queda prohibido el semisótano. Esta edificabilidad se repartirá para las dos plantas en un 100% como máximo para la planta baja y un 80% para la alta, en el caso de que las condiciones geométricas de la parcela permitiesen superar estos parámetros o, en su caso, el de edificabilidad sin alterar la morfología y altura de la edificación, el exceso de aprovechamiento se valorará según figura en el Programa de Actuación de este Plan.

**6. Altura de la edificación:** Será de dos (2) plantas 7 metros para cubierta plana. Se admiten cubiertas transitables o inclinadas con una pendiente máxima del 35% y altura máxima de 9 m; 2 m. medidos del alero de la cornisa a la cumbre.

### **Vivienda entre medianeras, Subgrupo Ce-3**

Las obras de ampliación, sustitución y construcción de nueva planta, cumplirán las siguientes condiciones:

1. **Parcela mínima:** Las parcelas deberán tener como mínimo ciento cincuenta metros cuadrados (150 m<sup>2</sup>) de superficie y siete metros y medio (7,50 m) metros de longitud de fachada.

No obstante, también podrán segregarse y/o edificarse solares con dimensiones inferiores a estos valores si se cumple con los siguientes requisitos:

- a) El solar se encuentra catastrado como finca independiente con anterioridad a la aprobación definitiva del Plan General.
- b) Tiene carácter residual dentro de una manzana
- c) Se halla en una de las circunstancias que legalmente lo permiten.

### **2. Ocupación máxima:**

Subgrupo Ce-3: se establece una ocupación máxima del 100% como máximo para la planta baja y un 80% para las dos plantas superiores.

### **3. Edificabilidad máxima:**

Subgrupo Ce-3: la edificabilidad máxima de aplicación será de 2,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre parcela neta ocupada, para tres plantas.

4. **Alineación:** La alineación oficial exterior será la existente, salvo fijación expresa de otras alineaciones por el Plan General o Planeamiento que lo desarrolle. Para el caso de proyectos de edificación que afecten a un frente completo de manzana se puede admitir la corrección conjunta de la alineación del proyecto unitario, mediante propuesta razonada a la Comisión Municipal correspondiente.

### **5. Número máximo de plantas:**

Subgrupo Ce-3: se establecen tres (3) plantas sobre rasante y una bajo rasante, que será sótano; queda prohibido el semisótano.

6. **Altura de la edificación:** Se definirá teniendo en cuenta la altura de las edificaciones colindantes y/o la media del tramo de fachada de la manzana donde se ubique.

En todo caso la altura máxima de la vivienda estará en función del ancho de vía a que dan frente, de forma que:

- a) Ancho de vía menor de siete (7) metros, la altura máxima será de dos (2) plantas 7 metros para cubierta plana. Se admiten cubiertas transitables o inclinadas con una pendiente máxima del 35% y altura máxima de 9 m medidos del alero de la cornisa a la cumbrera..
- b) Ancho de vía mayor de siete (7) metros, la altura máxima Será de dos (3) plantas 10.50 metros para cubierta plana. Se admiten cubiertas transitables o inclinadas con una pendiente máxima del 35% y altura máxima de 12,50 m. medidos del alero de la cornisa a la cumbrera.

### **c) ZONA DE ORDENACIÓN (Cer) Vivienda colectiva con retranqueos**

Los parámetros de aplicación a estas zonas de ordenación serán los mismos de las zonas Ce-2 y Ce-3 en su caso para Cer-2 y Cer-3 respectivamente, con la salvedad del cumplimiento de los retranqueos que caracterizan este proceso tipológico.

- 1. Retranqueos:** En las zonas de ordenación marcadas como Cer (vivienda colectiva con retranqueos) será obligatorio retranquear el plano de fachada delantero al menos tres con cincuenta metros (3,50 m) de la alineación. Contemplarán retranqueos traseros, en cuyo caso serán de tres metros entre las fachadas de las viviendas colindantes. Los muros medianeros que deban quedar al descubierto se tratarán con la misma calidad que las fachadas, pero no podrán abrirse en ellos huecos de ventilación.

#### **4. RÉGIMEN DE USOS.**

##### **Uso característico:**

Residencial colectivo en las distintas tipologías descritas.

##### **Usos Complementarios:**

Oficinas. Los usos comerciales y taller artesanal, condicionado a que esté en planta baja o primera sobre local, en ningún caso en planta superior a uso residencial

Se autorizan usos comerciales y taller artesanal en sótanos, que no podrán ser independientes del local inmediato superior y debiendo unirse a éste por escaleras y aberturas cuya superficie de contacto cumpla al menos con las normas de evacuación del vigente Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio (DB SI) del Código Técnico de la Edificación 2006. El acceso a este uso deberá ser independiente del acceso al uso residencial.

Se autorizará la producción de energía eléctrica mediante la instalación de sistemas de captación y aprovechamiento de energía solar en la cubierta de los edificios.

##### **Usos Compatibles:**

Dotacional, equipamiento cultural, docente, social, religioso y comercial y turístico en las categorías de Hotel Urbano y establecimiento alojativo urbano, en todos los casos en edificio exclusivo

##### **Usos prohibidos:**

Todos aquellos que resulten incompatibles con el uso característico o compatible de la zona de ordenación.

#### Artículo 207. ZONA DE ORDENACIÓN DE EQUIPAMIENTOS. (EQ)

##### **1. DESCRIPCIÓN.**

Corresponde a parcelas adecuadas para la construcción de edificios destinados a equipamientos, que se podrán disponer de forma aislada, adosada o entre medianeras según la zona donde se localicen.

##### **2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.**

Las edificaciones destinadas a equipamientos cumplirán las siguientes condiciones:

**Parcela mínima:** No se establece ninguna limitación en cuanto a la superficie mínima de parcela.

**Alineación:** La línea de edificación será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano del planeamiento general.

**Número de Plantas:** Tres plantas máximo.

### 3. RÉGIMEN DE USOS.

#### Uso característico:

Dotacional y equipamiento

#### Usos Complementarios:

Se tolerará la existencia de vivienda para vigilante, garajes, estaciones transformadoras, aerogeneradores, antenas de captación y emisión de señales de telecomunicaciones, instalaciones accesorias del uso principal.

#### Usos Compatibles:

No se establecen usos compatibles, ya que el uso característico no puede ser sustituido por ningún otro uso.

#### Usos Prohibidos:

Todos aquellos que resulten incompatibles con los usos característicos.

D L 1/2012, de 21 de abril, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial.

Artículo 208. USO TERCIARIO COMERCIAL

#### Definición y Categorías

Se regula el uso comercial y de actividad comercial dentro de la esfera de las competencias atribuidas al planeamiento urbanístico municipal, y en sintonía con la D L 1/2012, de 21 de abril, Texto Refundido de las Leyes de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias y reguladora de la licencia comercial, en adelante Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, en establecimientos comerciales.

Comprenden los establecimientos comerciales, los locales edificados, así como las construcciones e instalaciones fijas y permanentes, cubiertas o sin cubrir, exteriores o interiores a una edificación con o sin escaparates en los que se desarrolla profesionalmente una actividad comercial, de conformidad con las estipulaciones de la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.

Son establecimientos comerciales los siguientes:

#### A) Pequeñas Superficies:

A los efectos de su concreción en el espacio y el establecimiento de condiciones particulares, dentro del uso pormenorizado de comercio se distinguen las siguientes categorías:

- A1. QUIOSCOS Y COMERCIOS OCASIONALES: Se corresponde con instalaciones fácilmente desmontables y de pequeña superficie que se sitúan en espacios públicos. Como comercio ocasional se incluyen los mercadillos y los mercados de ocasión.
- A2. LOCAL COMERCIAL: Cuando la actividad comercial tiene lugar en un establecimiento independiente de otros usos, de dimensión no superior a trescientos (300) metros cuadrados de superficie de venta en comercios alimentarios y no superior a quinientos (500) metros cuadrados en los no alimentarios.

La licencia de apertura, modificación y ampliación de las pequeñas superficies corresponde al Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias, así como en la Ley de Régimen Local.

## **B) Centros Comerciales:**

Está integrado por un conjunto de puntos de venta situados en el interior de un recinto, en los que se ejercen las respectivas actividades de forma empresarial independiente, así como de ocio y restauración. Si en una misma parcela se agrupan más de cinco (5) locales comerciales, con accesos, distribución e instalaciones comunes, o aquellas parcelas en las que más del sesenta y cinco por ciento (65%) de su superficie construida es comercial, superando el máximo edificado de la categoría de Local Comercial.

## **C) Grandes Superficies**

Se consideran grandes superficies:

1. Con una población de hecho inferior a 20.000 habitantes, aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a los 750 m<sup>2</sup>
2. Con una población de hecho con más de 20.000 habitantes y menos de 200.000 habitantes, aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a los 1.000 m<sup>2</sup>.
3. Con una población de hecho con más de 200.000 habitantes, aquellos establecimientos con una superficie de venta al público superior a los 1.500 m<sup>2</sup>.

Las grandes superficies se clasifican en polivalentes y especializadas:

### **C1) Grandes superficies polivalentes:**

- Hipermercados:

Establecimiento de gran superficie en régimen, casi total, de autoservicio, cuya superficie de venta se distribuye entre el sector cotidiano y otros sectores (textil, menaje - hogar, bricolaje, electrodomésticos, muebles, etc.), dotados de zonas propias de aparcamiento y con una superficie mínima de venta de 2.500 m<sup>2</sup>.

- Grandes Almacenes:

Establecimiento comercial polivalente con superficie de venta igual o superior a 10.000 m<sup>2</sup>, ofreciendo una amplia gama de productos, separados en secciones y con cajas de cobro independientes. Su alcance de mercado y clientela es de carácter regional, situándose en las Zonas de Atracción Comercial de superior jerarquía.

- Otras grandes superficies polivalentes con superficies de venta inferior a 10.000 m<sup>2</sup>.

### **C2) Grandes superficies especializadas.**

Son establecimientos especializados en un sector determinado.

Se distinguen entre:

- Supermercados: Establecimientos de venta de productos de consumo cotidiano alimenticios, droguería y perfumería en régimen de autoservicio, con secciones de venta tradicional y con una superficie de venta máxima de 2.499 m<sup>2</sup>. En los de mayor superficie aparecen características de polivalencia (ventas de productos del hogar).
- Equipamiento personal: Establecimiento de venta de vestido, calzado y complementos.

- Equipamiento para el hogar: Establecimientos de venta de productos para el hogar, excepto muebles.
- Muebles: Establecimientos de venta de muebles de todo tipo.
- Establecimientos especializados en bricolaje.
- Otros equipamientos especializados no contemplados en apartados anteriores o pertenecientes a otros sectores.

El uso característico en esta categoría de establecimiento comercial de gran superficie se admitirán como usos complementarios los de oficinas, equipamientos comunitarios, espacios libres y aparcamientos.

Se tendrá en cuenta para la autorización de apertura, modificación o ampliación de grandes superficies el Decreto de Criterios Generales de Equipamiento Comercial.

### **Definición de superficies**

1. Superficie de venta: la superficie total de los lugares en los que se exponen las mercancías con carácter habitual y permanente o destinados a tal fin de forma eventual pero periódica, a los cuales puede acceder la clientela para realizar sus compras. Incluye escaparates internos y espacios destinados al tránsito de personas y presentación de mercancías. En el caso de establecimientos individuales se considera superficie de venta también la zona de cajas y la zona entre éstas y la salida si en ella se prestan servicios o sirve de escaparate.
2. Superficie edificada o construida: la superficie total del local que incluye las zonas de venta definidas en el apartado anterior, zonas de almacenamiento, servicios, espacios comunes de paso, etc.
3. Superficie de aparcamientos: superficies destinadas en uso exclusivo a aparcamientos al aire libre o cubiertos (en sótano, plantas bajas, plantas superiores o anexos). A efectos comerciales no computan en el cálculo de superficie edificada.

En establecimientos comerciales con superficies edificadas y alimentarias de más de 1.000 m<sup>2</sup> debe dotarse de 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> de superficie construida (incluyendo mobiliario y línea de cajas) destinada al público. Se exceptúa de esta superficie las zonas destinadas a almacén, y servicios, donde se aplicará el caso general de una plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

### **Condiciones de implantación del uso comercial**

#### **A. CONDICIONES GENERALES**

1. Las edificaciones, construcciones e instalaciones de uso comercial y destinadas a la actividad comercial, deberán cumplir con las determinaciones urbanísticas establecidas en el presente P.G.O. de conformidad con el ámbito de ordenación dónde se pretendan ubicar, así como aquellas otras determinaciones que establezca la legislación reguladora en la materia y especial la Ley de Ordenación de la Actividad Comercial de Canarias.

2. El uso comercial de pequeñas superficies en categoría a) (quioscos y comercios ocasionales) está limitado a planta baja, directamente sobre el terreno.
3. Todo local comercial deberá instalarse y tener acceso en planta baja. Un local comercial puede contar con más plantas comunicadas internamente; se admitirán como plantas complementarias la de semisótano, sótano, entreplanta y primera. Si el uso comercial no cumple estas condiciones será considerado de otra categoría.
4. Los centros comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación anteriores, pero aplicadas respecto al conjunto del uso, pudiendo haber locales en planta distinta de la baja con acceso por circulación interior.
5. Las grandes superficies comerciales cumplirán las mismas condiciones de instalación que los centros comerciales admitiéndose que el uso comercial se extienda como plantas complementarias en sótano segundo, sótano primero, semisótano, planta baja, entreplanta, planta segunda y planta tercera.

## B. CIRCULACIÓN INTERIOR EN LOS ESPACIOS DE USO COMERCIAL

1. En los locales comerciales todos los recorridos accesibles al público tendrán un ancho mínimo igual, mediante rampas o escaleras.
2. En los centros comerciales y grandes superficies comerciales, los recorridos públicos tendrán un ancho mínimo de ciento cuarenta (140) centímetros; los desniveles se salvarán con rampas o escaleras del mismo ancho.
3. El número de escaleras entre cada dos pisos será de una por cada quinientos (500) metros cuadrados, o fracción de superficie de venta en el piso inmediatamente superior, y se localizarán en los lugares en que provoquen menores recorridos.
4. Cuando el desnivel a salvar dentro del establecimiento sea superior a ocho (8) metros se dispondrá de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de venta por encima de esa altura; siempre que haya al menos un ascensor, el resto de los aparatos que se necesitare por aplicación de las proporciones mínimas establecidas en este artículo, podrá ser sustituido por escaleras mecánicas.

## C. ALTURA DE PISOS

La altura libre mínima en plantas de uso característico y exclusivo comercial será de tres (3) metros en todas las plantas, siendo el máximo la tipología edificatoria de la zona donde está ubicado y/o tres metros y medio (3,5).

En las plantas con otros usos compatibles, los locales comerciales tendrán una altura libre en toda la superficie de venta de dos con ochenta (2,8) metros como mínimo. El máximo será de tres metros y medio (3,5).

## Condiciones de compatibilidad respecto al uso comercial

- a. En las parcelas con uso característico comercial serán usos compatibilidad los siguientes:

- b. Los quioscos y comercios ocasionales no admitirán usos compatibles. Local comercial: serán usos compatibles todos aquellos que admitirían siendo característicos, como uso complementario el del local comercial.
- c. En las que el uso característico corresponda a la categoría de centro comercial serán usos compatibles, con las suficientes garantías de aislamiento, los de talleres domésticos, de artesanía y oficios artísticos, de oficinas, de equipamientos comunitarios, de espacios libres de uso público y el de aparcamiento.
- d. En las que el uso característico corresponda a la categoría de gran superficie comercial se admitirán como usos compatibles los de oficinas, equipamientos comunitarios, espacios libres y aparcamientos.
- e. Todo uso comercial admite como compatible otro comercial de categoría inferior.
- f. En las parcelas con uso característico comercial queda prohibido expresamente el uso turístico.

### Usos Complementarios del Uso Comercial

1. ASEO: Todo uso comercial deberá contar como mínimo con un aseo compuesto por un wc. y un lavabo, en proporción de uno por cada doscientos (200) metros cuadrados o fracción de superficie de venta. A partir de superficies de venta mayores de cien (100) metros cuadrados, se instalarán servicios higiénicos independientes por sexo.
  - Los aseos no podrán comunicar directamente con la zona de venta, para lo cual deberá instalarse un vestíbulo o espacio de aislamiento.
  - Los aseos de los centros comerciales, así como de las grandes superficies podrán agruparse, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total.
2. APARCAMIENTO: Se dispondrá una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de venta en los locales y centros comerciales. Para las grandes superficies comerciales se dispondrá una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada por cada veinticinco (25) metros cuadrados de superficie de venta. Se exceptúan del cumplimiento de esta tipología edificatoria las pequeñas superficies ubicadas en el interior del núcleo urbano, en las que se puedan plantear problemas de accesibilidad a juicio del Ayuntamiento.
3. CARGA Y DESCARGA: Cuando la superficie total comercial en la parcela supere los mil (1.000) metros cuadrados, para las operaciones de carga y descarga habrá de disponerse dentro del local una dársena con altura libre mínima de trescientos cuarenta (340) centímetros, con dimensiones mínimas en planta de siete (7) por cuatro (4) metros.
4. ALMACÉN: El uso comercial destinado a la venta de alimentos dispondrán de un almacén o trastienda para su conservación, debidamente acondicionados, con una superficie mínima del diez por ciento (10%) de la superficie de venta del local destinado a estas mercancías, y no menor de tres (3) metros cuadrados, que deberá cumplir con las normativas legales de aplicación en materia de higiene y salubridad.

### Artículo 209. USO TERCIARIO DE OFICINAS

#### Definición

Son usos de oficinas, los espacios destinados a la prestación de servicios, se trate de una persona física o jurídica, de carácter público o privado la que presta el servicio. El uso de oficinas comprende los siguientes:

- OFICINAS, cuando el servicio es prestado por una entidad, empresa privada / pública o administración pública.
  
- DESPACHOS PROFESIONALES: cuando el servicio es prestado por un profesional liberal en determinadas piezas de su propia vivienda, o en local propio de superficie útil menor de trescientos (300) metros cuadrados.

### **Condiciones de Implantación del Uso de Oficinas**

#### **1. COMUNICACIONES**

1. Todos los accesos a las oficinas desde los espacios de utilización por el público, tendrán una anchura mínima de un metro treinta (1,30) centímetros. La dimensión mínima de la anchura de las hojas de las puertas de paso para el público será de ochocientos veinticinco (825) milímetros.
  
2. Entre cada dos pisos se dispondrá de una escalera por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie o fracción en el piso inmediatamente superior, situadas donde generen menores recorridos.
  
3. Cuando el desnivel entre plantas con uso de oficinas dentro de un edificio sea superior a siete (7) metros deberá disponerse de un aparato elevador por cada quinientos (500) metros cuadrados de superficie de oficinas.

#### **2. ALTURA LIBRE DE PISOS**

La altura libre mínima de suelo a techo de las edificaciones de uso exclusivo de oficinas será de trescientos (300) centímetros en todas las plantas. En los edificios con otros usos, las oficinas tendrán una altura libre en toda la superficie de acceso público igual a doscientos sesenta (260) centímetros como mínimo, sin perjuicio de que se impongan valores superiores en las normas del ámbito de ordenación.

### **Usos complementarios al Uso de Oficinas**

1. ASEOS: Los locales de oficina dispondrán de los servicios sanitarios exigidos por la normativa general de seguridad e higiene en el trabajo. Los aseos en ningún caso podrán

comunicar directamente con el resto del local debiendo disponerse un vestíbulo o espacio intermedio.

En las edificaciones donde se implanten varias oficinas independientes, podrán agruparse los aseos, manteniendo el número y condiciones con referencia a la superficie total, incluyendo los espacios libres comunes de uso público desde donde se acceda.

2. APARCAMIENTOS Se dispondrán como mínimo una plaza de aparcamiento en el interior de la parcela privada para un vehículo de cuatro ruedas por cada cien (100) metros cuadrados de superficie de oficinas, cuando esta no haya de ser utilizable por el público, en cuyo caso, se dispondrá una plaza por cada setenta y cinco (75) metros cuadrados.

## Artículo 210. EDIFICACIÓN DE DOTACIONES Y ESPACIOS LIBRES

### Normas para parcelas calificadas como dotaciones y espacios libres

En este capítulo se establecen las condiciones específicas que rigen la ocupación y el uso que pueden llevarse a cabo en aquellas parcelas del territorio municipal caracterizadas por el carácter exclusivo de su funcionamiento, albergando aquellas actividades dentro del espacio edificado vinculadas a dicho carácter, tales como los usos terciarios públicos y dotacionales.

Por su especificidad funcional, cantidad, tipología e importancia dentro del desarrollo de la ciudad, se considera su tratamiento diferenciado respecto a las normas zonales y otros títulos incluidos en estas Normas Urbanísticas para el Suelo al que se vinculan estas parcelas de uso exclusivo.

Se establece la siguiente pormenorización:

- 1 - Deportivo . . . . . DP
- 2 - Educativo . . . . . ED
- 3 - Administración Pública . . . . . AD
- 4 - Servicios Sociales . . . . . SO
- 5 - Asistencial. . . . . AS
- 6 - Cultural . . . . . CU
- 7 - Espacio Libre . . . . . EL
- 8 – Reserva de equipamiento . . . . . RE

### Normas para parcelas calificadas con uso deportivo

1. Esta norma es de aplicación a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla DP en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como Suelo de ordenación directa.

#### a. Obras y actividades admisibles

Son obras y actividades admisibles todas las referidas a la ejecución del uso característico y su integración ambiental en el espacio que el plan establece para las mismas

#### b. Aplicación

Son de aplicación, para las obras de nueva edificación todos los parámetros establecidos en estas normas, para las obras en los edificios, los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

c. Parámetros tipológicos y volumétricos

- Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.

3. Deportivos cerrados (DP):

a) Si la parcela está exenta, conformando una manzana, podrá estar retranqueada con respecto a la alineación oficial.

b) Si se ubica entre parcelas cumplirá con los mismos parámetros tipológicos establecidos en la norma zonal del ámbito donde se ubica.

c) No se establecen límites a la ocupación.

d) Se establece una altura máxima de 15 metros

e) La edificabilidad no será superior a 2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

4. Deportivos abiertos (DP-A):

a) Los cuerpos edificados no ocuparán más del 10% de la superficie total

b) La edificabilidad no será superior a 0,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

5. Parámetros de uso

a. Usos característicos: El deportivo en cualquiera de sus acepciones.

b. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento, Espacio Libre, Cultural, Oficinas, Comercial y Terciario recreativo, estaciones transformadoras, antenas de captación y emisión de señales de telecomunicaciones y todos aquellos que resulten, compatibles con la naturaleza y funcionalidad de la instalación o edificación

6. La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, excepto garaje-aparcamiento bajo rasante y espacio libre, no podrá superar el 20 % de la edificabilidad total.

7. Usos alternativos: Espacio Libre y resto de usos de equipamiento.

8. Usos autorizables: Únicamente aquellos que colaboren a la funcionalidad del uso característico.

### **Normas para parcelas calificadas con uso educativo**

1. Esta norma es de aplicación a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla ED en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como Suelo de ordenación directa.

a. Obras y actividades admisibles

Son obras y actividades admisibles todas las referidas a la ejecución del uso característico y su integración ambiental en el espacio que el plan establece para las mismas

b. Aplicación

Son de aplicación, para las obras de nueva edificación todos los parámetros establecidos en estas normas, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

c. Parámetros tipológicos y volumétricos

- Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.

3. Parámetros volumétricos

La edificación tendrá una altura máxima de tres (3) plantas y una edificabilidad de  $2,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en todo el Suelo Urbano.

4. Parámetros de uso

Usos característicos:

- a) En edificaciones existentes: Los actuales y las ampliaciones autorizadas.
- b) En parcelas no edificadas: Educativo, Garaje-Aparcamiento y Deportivo.

Usos complementarios:

- a) En edificaciones existentes: Garaje-Aparcamiento, Espacio Libre y Deportivo.
- b) En parcelas no edificadas: Espacio Libre.
- c) Estaciones transformadoras, antenas de captación y emisión de señales de telecomunicaciones y todos aquellos que resulten, compatibles con la naturaleza y funcionalidad de la instalación o edificación

3. Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo y Cultural.

4. Usos autorizables: Equipamiento en todas sus categorías.

### **Normas para parcelas calificadas con administración pública**

1. Esta norma es de aplicación a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla AD en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como Suelo de ordenación directa.

a. Obras y actividades admisibles

Son obras y actividades admisibles todas las referidas a la ejecución del uso característico y su integración ambiental en el espacio que el plan establece para las mismas

b. Aplicación

Son de aplicación, para las obras de nueva edificación todos los parámetros establecidos en estas normas, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

c. Parámetros tipológicos y volumétricos

- Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.

- La edificación tendrá una altura máxima de tres (3) plantas y una edificabilidad de  $2,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en todo el Suelo Urbano.

#### 4. Parámetros de uso

- a. Usos característicos: Oficina, despachos profesionales y salas de reunión.
- b. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento, Espacio Libre, Cultural y Terciario recreativo, en su categoría de establecimientos para el consumo de comidas y bebidas.
- c. La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, excepto garaje-aparcamiento bajo rasante y espacio libre, no podrá superar el 20 % de la edificabilidad total.
- d. Usos alternativos: Espacio Libre.
- e. Usos autorizables: Únicamente aquellos vinculados con el característico

#### **Normas para parcelas calificadas con uso servicios sociales**

1. Esta norma es de aplicación a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla SO en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como Suelo de ordenación directa.

##### a. Obras y actividades admisibles

Son obras y actividades admisibles todas las referidas a la ejecución del uso característico y su integración ambiental en el espacio que el plan establece para las mismas

##### b. Aplicación

Son de aplicación, para las obras de nueva edificación todos los parámetros establecidos en estas normas, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

##### c. Parámetros tipológicos y volumétricos

- Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.

- En el caso de edificaciones en manzana completa en zonas de normas con fachada sobre alineación oficial se podrá permitir el retranqueo de la edificación.

- La edificación tendrá una altura máxima de tres (3) plantas y una edificabilidad de 2,80 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en todo el Suelo Urbano

#### Parámetros de uso

- a) Usos característicos: Social, cultural y salas de reunión.
- b) Usos complementarios: Espacio Libre y Garaje-aparcamiento.
- c) Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo y Sanitario.
- d) Usos autorizables: Equipamiento en todas sus categorías

#### **Normas para parcelas calificadas con uso sanitario y asistencial**

1. Esta norma es de aplicación a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla AS en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como Suelo de ordenación directa.

a. Obras y actividades admisibles

Son obras y actividades admisibles todas las referidas a la ejecución del uso característico y su integración ambiental en el espacio que el plan establece para las mismas

b. Aplicación

Son de aplicación, para las obras de nueva edificación todos los parámetros establecidos en estas normas, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

c. Parámetros tipológicos y volumétricos

- Las obras de modificación, ampliación o sustitución en los edificios existentes que afecten a las fachadas, se adaptarán en lo posible a la alineación de las fachadas de su entorno inmediato.
- Las obras de nueva planta deberán hacerse conforme a los parámetros tipológicos definidos en las normas zonales de su entorno inmediato, con las salvedades establecidas en los párrafos siguientes.
- En obras de nueva planta no se podrá sobrepasar una altura de tres (3) plantas para los Centros de Salud y edificabilidad de  $2,8 \text{ m}^2/\text{m}^2$ , ni dos (2) plantas de altura y edificabilidad de  $2,0 \text{ m}^2/\text{m}^2$  para los Consultorios Locales en el Suelo Urbano.

Parámetros de uso

- a) Usos característicos: Sanitario en todas sus modalidades, asistencial.
- b) Usos complementarios: Espacio Libre y Garaje-Aparcamiento.
- c) Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo y Servicios Sociales.
- d) Usos autorizables: Equipamiento en todas sus categorías.

### Normas para parcelas calificadas con uso cultural

1. Esta norma es de aplicación a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla CU en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como Suelo de ordenación directa.

a. Obras y actividades admisibles

Son obras y actividades admisibles todas las referidas a la ejecución del uso característico y su integración ambiental en el espacio que el plan establece para las mismas

b. Aplicación

Son de aplicación, para las obras de nueva edificación todos los parámetros establecidos en estas normas, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

3. Parámetros volumétricos

La edificación tendrá una altura máxima de tres (3) plantas y una edificabilidad de  $2,80 \text{ m}^2/\text{m}^2$  en todo el Suelo Urbano.

### 3. Parámetros de uso

- a. Usos característicos: Cultural, oficinas, salas de reunión.
- b. Usos complementarios: Garaje-Aparcamiento, Espacio Libre, Cultural, Oficinas, Comercial y Terciario recreativo.
- c. La edificabilidad asignada a la suma de todos los usos complementarios, excepto garaje-aparcamiento bajo rasante y espacio libre, no podrá superar el 20 % de la edificabilidad total.
- d.. Usos alternativos: Espacio Libre.
- e. Usos autorizables: Equipamiento en todas sus categorías.

#### Normas para parcelas calificadas con uso espacio libre

1. Esta norma es de aplicación a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con la sigla EL en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como Suelo de ordenación directa.

##### a. Obras y actividades admisibles

Son obras y actividades admisibles todas las referidas a la ejecución del uso característico y su integración ambiental en el espacio que el plan establece para las mismas.

##### b. Aplicación

Son de aplicación, para las obras de nueva edificación todos los parámetros establecidos en estas normas, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

### 3. Parámetros tipológicos

a. En espacios libres con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup> (categoría I) las áreas pavimentadas deberán superar el 60 % de la superficie total.

b. En espacios libres con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 5.000 m<sup>2</sup> (categoría II) las áreas ajardinadas deberán superar el 40 % de la superficie total y las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia.

c. En espacios libres con superficie igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup> (categorías III y IV) las áreas ajardinadas deberán superar el 60 % de la superficie total y las zonas de juego deberán estar separadas de las zonas de estancia.

d. Los espacios libres de las categorías II, III y IV deberán incluir árboles de medio o gran porte y copa frondosa que produzcan áreas de sombra, en una proporción de 4 árboles de medio porte (copa de 7 a 10 m. de diámetro) o 1 de gran porte (copa de diámetro superior a 15 m.) por cada 500 m<sup>2</sup> de zona ajardinada.

### 4. Parámetros volumétricos

#### a. Espacios Libres con superficie inferior a 500 m<sup>2</sup>. (categoría I)

- 1) Sólo se permiten quioscos con una superficie inferior a 50 m<sup>2</sup>.
- 2) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 10 % de la superficie total.
- 3) La altura máxima se fija en una planta, que no superará los 4 m.

#### b. Espacios Libres con superficie igual o superior a 500 m<sup>2</sup> e inferior a 5.000 m<sup>2</sup> (categoría II)

1) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 7,5 % de la superficie total.

2) La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,075 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3) La altura máxima se fija en una planta, que no superará los 4 m.

**c. Espacios Libres con superficie igual o superior a 5.000 m<sup>2</sup> e inferior a 50.000 m<sup>2</sup> (cat. III)**

1) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 4 % de la superficie total.

2) La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3) La altura máxima no superará los 6 m.

**d. Espacios Libres cuya superficie es igual o superior a 5 Ha (categoría IV)**

1) La ocupación de los cuerpos edificados no será superior al 1 % de la superficie total.

2) La edificabilidad sobre rasante no podrá ser mayor de 0,01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

3) La altura máxima no superará los 9 m.

**Parámetros de uso**

1. Usos característicos: plaza, jardín, parque urbano.

2. Usos complementarios:

a) Excepcional en la categoría I

b) Garaje-aparcamiento bajo rasante en las categorías II, III y IV

c) Cultural en las categorías II, III y IV (que podrá ser bajo rasante, si las condiciones topográficas lo permiten)

d) Servicios sociales, Terciario recreativo, Deportivo al aire libre y Religioso, en las categorías III y IV.

e) Deportivo cubierto en la categoría IV.

3. Usos alternativos y autorizables: Equipamiento en todas sus categorías.

4. En parcelas destinadas a espacios libres que, por razones de su topografía, resultara una altura a vía pública superior a tres metros, se admite el uso comercial en planta semisótano, independiente del espacio libre superior, sin perjuicio del régimen concesional o de transmisión que corresponda.

**Normas para parcelas calificadas con uso reserva de equipamiento y servicios públicos**

1. Esta norma es de aplicación a las parcelas que aparecen expresamente señaladas con las siglas RS y SP en el plano de Regulación del Suelo y la Edificación y están clasificadas como Suelo de ordenación directa. Tienen como objetivo básico responder a nuevas necesidades de la población o, en su caso, complementar las reservas derivadas de Modificaciones o Revisiones de este Plan.

a. Obras y actividades admisibles

Son obras y actividades admisibles todas las referidas a la ejecución del uso característico y su integración ambiental en el espacio que el plan establece para las mismas

b. Aplicación

Son de aplicación, para las obras de nueva edificación todos los parámetros establecidos en esta norma, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

c. Parámetros tipológicos y volumétricos

- Las obras de nueva planta deberán hacerse conforme a los parámetros tipológicos definidos en las normas zonales de su entorno inmediato, y de su aplicación al destino de uso concreto, con las salvedades establecidas en los párrafos siguientes.

- En obras de nueva planta no se podrá sobrepasar una altura de tres (3) plantas para los usos que conlleven edificación. Una vez determinado el uso concreto de estas parcelas, se regulará por la norma específica del mismo.

5. Se admiten obras de ampliación en edificios siempre que la diferencia de altura entre la edificación resultante y la más alta de las edificaciones colindantes no sea superior a una planta, debiéndose redactar, en cualquier caso, un Estudio de Incidencia Ambiental en el que se valore la relación con los edificios existentes en su entorno inmediato.

Parámetros de uso

- En parcelas no edificadas:

a) Usos característicos: El dotacional en todas sus modalidades.

b) Usos complementarios: Espacio Libre, estaciones transformadoras, antenas de captación y emisión de señales de telecomunicaciones y todos aquellos que resulten, compatibles con la naturaleza y funcionalidad de la instalación o edificación.

c) Usos alternativos: Espacio Libre, Deportivo y Servicios Sociales.

d) Usos autorizables: Equipamiento en todas sus categorías.

## Artículo 211. NORMA ZONAL E. EDIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTOS

### 1. Definiciones

1. Se corresponden con parcelas adecuadas para la construcción de edificios destinados a equipamientos, públicos y privados, que se podrán disponer de forma aislada, adosada o entre medianeras según la zona donde se localicen.

2. Compatibilidad y localización de usos:

1. Uso principal: Equipamientos.

2. Uso asociado: aparcamiento.

3. Usos complementarios: estaciones transformadoras, antenas de captación y emisión de señales de telecomunicaciones, en los casos que la norma básica lo permita, residencial.

4. Usos prohibidos: todos aquellos que resulten incompatibles con la naturaleza y funcionalidad de la instalación o edificación.

### 2. Ámbito y alcance de la aplicación de las normas

1. Son los indicados en los planos de ordenación, sin perjuicio de su futura aplicación en el desarrollo de planes parciales de unidades de actuación en suelo urbano y sectores de suelo urbanizable.

2. Por su particularidad se han desarrollado de forma pormenorizada determinados equipamientos que se remiten a su ficha específica.

1. Son de aplicación, para las obras de nueva edificación, todos los parámetros establecidos en la presente normativa, para las obras en los edificios los parámetros compositivos y los parámetros de uso, y para los proyectos de actividades los parámetros de uso.

### **Características dimensionales de la norma**

#### **Parcela mínima edificable**

1. Se establece una parcela mínima de 200 m<sup>2</sup> salvo los casos desarrollados específicamente en las fichas citadas.

2. No se establece parcela mínima para obras de ampliación de edificaciones preexistentes en situación legal.

#### **Posición de la edificación**

La línea de edificación será la fijada en los planos de regulación de suelo urbano del planeamiento general.

#### **Condiciones de ocupación, aprovechamiento y volumen de la edificación**

1. La ocupación se entiende del 100 % referida a la parcela neta reflejada en los planos de ordenación.

No se establecen limitaciones a la ocupación, salvo las derivadas de la aplicación del coeficiente de edificabilidad, retranqueos obligatorios, o normativa sectorial (Educación, Carreteras, etc).

2. Se asigna el siguiente coeficiente de edificabilidad máxima en función del número máximo de plantas permitidas:

<b>Zona</b>	<b>Número máximo de plantas</b>	<b>Coeficiente de edificabilidad máxima</b>
E1	1	1,0 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
E2	2	1,5 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s
E3	3	2,4 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> s

Estas son edificabilidades genéricas. En el resto de suelos urbanos del presente PGO será de aplicación la norma zonal, con los parámetros zonales de la norma de su entorno inmediato, en el caso de existir más de una norma, se optará por aquella que mejor se adapte a la funcionalidad del equipamiento propuesto. Cuando la especiales necesidades funcionales del equipamiento lo requieran se podrá elaborar Estudio de detalle para su implantación.

1. La altura máxima de la edificación de equipamientos viene determinada por el número de plantas y de acuerdo con la siguiente relación referida a la altura reguladora:

Zona	Número máximo de plantas	Altura máxima
E1	1	5 m
E2	2	10,50 m
E3	3	15,50 m

Respetándose este parámetro de altura máxima, se podrá redistribuir el número máximo de plantas permitido y su altura, de la forma que resulte más adecuada al proyecto que se pretenda ejecutar.

4. Por encima de estas alturas reguladoras se permiten las construcciones e instalaciones señaladas en los parámetros y condiciones generales de la edificación, así como los edificios existentes que continúan con su norma.

5. Se establece un número máximo de dos plantas bajo rasante. La edificación bajo rasante puede ocupar hasta el 100% de la parcela.

#### **Adaptación a desniveles**

Cuando entre los bordes de la parcela no exista una diferencia de rasante superior a 3,20 m, la altura máxima de la edificación se medirá en el centro de la fachada, sin necesidad de escalonarse.

Cuando, dada la pendiente del terreno, la diferencia de alturas entre los extremos de la fachada sea superior a 3,20 m, se dividirá la fachada en tantos tramos como sea necesario para que en ningún caso se sobrepase esta diferencia y se procederá a la medición de cada tramo, conforme a lo establecido en número anterior.

#### **Condiciones de composición e integración en la morfología urbana**

1. La composición de la edificación así como su color y tratamiento, serán libres.
2. Se admiten entrantes correspondientes a patios de fachada.

### Artículo 212. ZONA DE ORDENACIÓN INDUSTRIAL. I.

#### **1. DESCRIPCIÓN.**

Corresponde a la regulación de parcelas adecuadas para la construcción de edificios o naves industriales.

Se establecen dos tipologías, dado que no se prevén suelos industriales de concentración de este uso y, en todo caso, no se instalarán edificaciones industriales de gran dimensión, que se localizan preferentemente en los polígonos industriales con los que ya cuenta el territorio insular. Se considera además un tipo en el que se recoge la industria existente, para adecuar la norma a sus características reales, denominada I-3. Industria en edificación existente.

Las tipologías corresponden al criterio de localización de la edificación en la parcela:

En edificación aislada (I-1)

En edificación adosada (I-2)

En edificación existente (I-3)

## 2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Las edificaciones destinadas a este uso cumplirán las condiciones dimensionales siguientes:

Todas las actividades Industriales deberán estar reguladas y con las autorizaciones correspondientes a las actividades a que se destinen.

### 1. Parcela mínima:

I-1: parcela mínima: 800 m<sup>2</sup>.

I-2: parcela mínima: 200 m<sup>2</sup>.

I-1: parcela mínima: Parcela existente

**2. Alineación:** La definida en los planos. La alineación de la línea de cierre de las parcelas que lindan con canalizaciones de barrancos, se retranquearán obligatoriamente seis metros contados a partir de la cara interior del deslinde del cauce público, dejando totalmente libre esta servidumbre de paso de cualquier tipo de construcción.

### 3. Ocupación:

I-1 La ocupación máxima de parcela será la definida por los retranqueos, que serán de tres metros como mínimo a todos los linderos, tanto para plantas sobre la rasante como para sótanos o semisótanos, que deberán ajustarse al perímetro de la edificación en planta baja. Las áreas libres resultantes de los retranqueos no podrán ocuparse con edificación alguna, debiendo quedar como zonas de evacuación y/o jardines, y sólo se permitirán rampas de acceso a plantas bajo rasante.

I-2 Para la tipología de edificación industrial adosada, la ocupación será la definida por los retranqueos, que serán de tres metros al lindero frontal.

### 4. Coeficiente de edificabilidad:

I-1: edificabilidad: 1'00 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

I-2: edificabilidad: 1,20 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

I-3: edificabilidad existente con la posibilidad de ampliación hasta el 25%.

**5. Número de plantas:** dos sobre rasante y dos bajo rasante.

**6. Agrupación/segregación:** No se admitirán actuaciones de las que resulten naves ubicadas dentro de parcelas de superficie menor a la mínima establecida en cada zona de ordenanza.

Las industrias establecidas con anterioridad al planeamiento, podrán regularizarse, manteniendo sus condiciones urbanísticas previas. En caso de ampliación de sus instalaciones, podrán incrementar su edificabilidad en un 25% de la superficie construida existente.

## 3. RÉGIMEN DE USOS.

### Uso característico:

Industrial en edificación aislada o adosada

### Usos Complementarios:

Podrá incluir el uso residencial siempre y cuando dicho uso se destine a vivienda de guarda de la actividad. La superficie útil de la vivienda no superará en ninguno de los casos 90 m<sup>2</sup> útiles.

Podrá incluir también el uso de oficinas cuando la actividad así lo requiera para su normal desarrollo. Las oficinas se localizarán dentro de la edificabilidad correspondiente a la nave.

Se tolerará la existencia de garajes, estaciones transformadoras, aerogeneradores, antenas de captación y emisión de señales de telecomunicaciones e instalaciones accesorias del uso principal.

**Usos Compatibles:**

Artesanía, Talleres, Industria de Transformación, Almacenes y Depósitos

**Usos Prohibidos:**

Todos aquellos que resulten incompatibles con los usos característicos.

TIPO	TIPOLOGÍA	REF.	SUBTIPO	PARCELA MÍNIMA m <sup>2</sup>	FRENTE PARCELA ml	RETRANQ. m.	OCUPAC. %	EDIFICAB m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	ALTURA PLANTAS	ALTURA m.	CUBIERTA TIPO/PDTE.	PLAZAS APARC.
UNIFAMILIAR (A)	AISLADA	Aa	Aa <sub>1000</sub>	1.000	12,00	5-4-4-5	20	0,30	2	7 (9)	Inclinada 35°	2
			Aa <sub>600</sub>	600	10,00	4-3-3-4	25	0,50	2	7 (9)	Inclinada 35°	2
			Aa <sub>500</sub>	500	10,00	4-3-3-4	25	0,50	2	7 (9)	Inclinada 35°	2
			Aa <sub>400</sub>	400	10,00	4-2-2-4	33	0,66	2	7 (9)	Inclinada 35°	2
			Aa <sub>300</sub>	300	8,00	3,5-2-2-3,5	30	0,75	2	7 (9)	Inclinada 35°	2
			Aa <sub>200</sub>	200	8,00	3,5-2-2-3,5	60	1,00	2	7 (9)	Inclinada 35°	2
	ENTRE MEDIANERAS	Ae	Ae <sub>150</sub>	150	4,00	NO	100/80	1,80	2	7 (9)	Intransitable/ inclinada 35°	1
		Ae	Ae <sub>120</sub>	120	4,00	NO	100/80	1,80	2	7 (9)	Intransitable/ inclinada 35°	1
		Aer	Aer	120/150	4,00	3,50-0-3/0	50 / 33	1,00	2	7 (9)	Intransitable / inclinada 35°	1
COLECTIVA (C)	BLOQUE	Cb-3	Cb-3 <sub>400</sub>	400	----	NO	70	2,80	3	10,5 (12,5)	Intransitable / inclinada 35°	1/v
		Cb-4	Cb-4 <sub>400</sub>	400	----	NO	70	3,60	4	14.0 (16.0)	Intransitable / inclinada 35°	1/v
		Cbr	Cbr <sub>400</sub>	400	----	3,50-3-3-3	45	1,50	3	10,5 (12,5)	Intransitable / inclinada 35° I	1/v
	ENTRE MEDIANERAS	Ce-2	Ce-2 <sub>150</sub>	150	4,00	NO	100/80	1,80	2	7 (9)	Intransitable / inclinada 35°	1
		Cer-2	Cer-2 <sub>150</sub>	150	4,00	3,50-0-0-3	(100-R) /80	1,80	2	7 (9)	Intransitable / inclinada 35°	1
	ENTRE MEDIANERAS	Ce-3	Ce-3 <sub>150</sub>	150	4,00	NO	100/80/80	2,60	3	10,5 (12,5)	Intransitable / inclinada 35°	1
		Cer-3	Cer-3 <sub>150</sub>	150	4,00	3,50-0-0-3	(100-R) /80/80	2,60	3	10,5 (12,5)	Intransitable / inclinada 35°	1

## **TÍTULO VIII. Desarrollo del Planeamiento**

### **CAPITULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

Artículo 213. Áreas Territoriales.

El territorio del municipio se dividirá, a los efectos de su desarrollo y ordenación, en Áreas Territoriales, que provocarán en sí mismas un desarrollo autónomo entre ellas, y que en última instancia determinarán y condicionarán su categorización y la programación necesaria para su desarrollo.

Estas Áreas Territoriales son:

1. **Santa Brígida Casco**, que corresponde a la delimitación existente en los planos correspondientes. Tienen como referencia la norma urbanística de vivienda tradicional entre medianeras y de viviendas colectivas en bloque en expansión moderna.
2. **Santa Brígida primera corona**, que comprende al área delimitada por los núcleos de primera periferia. La normativa edificatoria básica es la vivienda aislada de dos plantas
3. **Santa Brígida Periferia**, que comprende al área delimitada por los núcleos más exteriores. La normativa edificatoria básica es la vivienda entre medianeras de dos y tres plantas, con incrustaciones de urbanización de viviendas aisladas.

A estos efectos, y para cada una de las áreas territoriales será de aplicación lo determinado en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural en lo relativo al Aprovechamiento Urbanístico Medio por Áreas Territoriales.

Así mismo, estas áreas territoriales determinarán la categorización en sectorizado de los suelos urbanizables, según lo establecido en las Normas Urbanísticas la Ordenación Estructural relativo al Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 214. Instrumentos de planeamiento de desarrollo.

La ordenación urbanística contenida en el Plan General se desarrollará en los ámbitos y sectores que así se determine y según las determinaciones que se establezcan, a través de Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación y Estudios de Detalle.

Artículo 215. Planes Parciales de Ordenación.

1. Objeto.

Son Planes Parciales de Ordenación los instrumentos de ordenación urbanística que tendrán como objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de **la ordenación pormenorizada** precisa para la ejecución.

2. Ámbito y tipos:

a) Sectores de Suelo Urbanizable, que se desarrollarán mediante Plan Parcial. (PP).

b) Ámbitos de suelo de rehabilitación urbana, que se desarrollarán mediante Plan Especial de Reforma Interior. (PERI).

3. Determinaciones.

De conformidad con la legalidad vigente, la **ordenación pormenorizada** comprenderá todas aquellas determinaciones necesarias para posibilitar la ejecución del planeamiento, en las que se incluye las siguientes:

1. Destino urbanístico preciso.
2. Edificabilidad de los terrenos y construcciones.
3. Características de las parcelas.
4. Alineaciones y rasantes.
5. Reservas de dotaciones y equipamientos complementarias a las determinaciones de la Ordenación Estructural del presente Plan General.

Las condiciones para la ordenación de los ámbitos o sectores remitidos a plan parcial de ordenación vienen definidas en el Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

4. Limitaciones.

En todo caso, los Planes Parciales de Ordenación deberán respetar los límites así como determinaciones imperativas establecidas por el artículo 36 del TRLOTENC'00 así como el Reglamento de Planeamiento de 1978.

5. El Plan General de Santa Brígida delimita los siguientes sectores de suelo urbanizable objeto de Plan Parcial de Ordenación en el planeamiento anterior:

- SAU-02. El Palmeral. (Ampliación Casco Santa Brígida). BOP nº 70 de 31 de mayo de 2010, por sus condiciones de consolidación se clasifica como Suelo urbano Consolidado

Planes Parciales de Ordenación en ejecución que, por sus condiciones de consolidación se clasifican como Suelo urbano Consolidado:

- “Los Llanos I”
- “Urbanización de Lomo Los Toscanes”.
- “Polígono El Reventón”.

## Artículo 216. Planes Especiales de Ordenación.

### 1. Objeto.

Son Planes Especiales de Ordenación los que desarrollan y cumplimentan las determinaciones establecidas en el presente Plan General.

Su finalidad y objetivos, así como su formulación se contienen en las fichas correspondientes, anexas a estas normas, cuyas determinaciones son vinculantes para su desarrollo.

### 2. Ámbito y tipos.

- a) Ámbitos de suelo urbano de interés cultural, integrados por aquellos ámbitos de suelo urbano que cuentan con elementos de patrimonio arquitectónico, arqueológico o etnográfico, formen o no parte de conjuntos y estén o no declarados bienes de interés cultural.
- b) Ámbitos de suelo rústico de protección cultural, que se desarrollarán mediante Planes Especiales. (PE).
- c) Sistemas Generales, que se desarrollarán mediante Planes Especiales. (PE), excepto que por la naturaleza de los mismos o tratarse de un solo uso o parcela se pudiera ejecutar mediante proyecto de ejecución de obra.

d) Ámbitos de suelo urbano remitidos a Plan Especial de Reforma Interior por sus valores culturales e históricos. Se trata del casco de Santa Brígida.

e) Ámbitos de suelo urbano, que precisan de reforma interior, por razones de uso, centralidad, localización o condiciones específicas.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, podrán formularse Planes Especiales de Ordenación en ámbitos que no hayan sido expresamente delimitados por el presente Plan General, así como los delimitados por la legislación urbanística o sectorial con competencia para ello, así como por cualquier instrumento de planeamiento territorial, medioambiental o urbanístico de ámbito jerárquicamente superior.

### 3. Determinaciones.

Contendrán las determinaciones necesarias para el desarrollo del presente Plan General, o aquellas otras que específicamente determine la legislación.

Las condiciones para la ordenación de los ámbitos remitidos a plan especial de ordenación vienen definidas en los Ficheros de ámbitos urbanísticos.

### 4. Limitaciones.

En general los Planes Especiales de Ordenación no podrán sustituir al presente Plan General, en ninguna de sus determinaciones, así como tampoco podrá clasificar suelo.

Excepcionalmente, podrán y mediante resolución motivada, modificar alguna de las determinaciones pormenorizadas del presente Plan General sin afectar a la ordenación estructural, de conformidad con el artículo 37.4 del TRLOTENC'00.

5. El Plan General de Santa Brígida delimita los siguientes Planes Especiales de Ordenación dentro del municipio:

a) PERI- UA-2:” Portada Verde”. Aprobación definitiva por la COTMAC 29 de junio 2000

Planes Especiales en tramitación:

- a) PERI “Cuesta La Grama”
- b) PERI “ La Concepción”
- c) PERI “El Raso” (modificación puntual de NNSS, aprobación inicial 15 de febrero de 1999. BOC nº 43, de 9 de abril 1999).
- d) PERI “El Paraíso” (modificación Puntual de NNSS relativas a UA-1, aprobación inicial 28 de diciembre de 1998, BOC nº 43, de 9 de abril 1999).
- e) PERI “La Montañeta”. Decreto aprobación inicial 659/98. Aprobación provisional, 20 de marzo de 2000
- f) PERI “La Grama”: Decreto aprobación inicial 657/98. Aprobación provisional, 29 de noviembre de 2001

Sin perjuicio de los completamientos de urbanización que precisen los anteriores documentos, las condiciones de consolidación de la urbanización y de ejecución de la edificación suponen la clasificación de los mismos como Suelo urbano Consolidado.

## Artículo 217. Estudio de Detalle.

### 1. Objeto.

Los Estudios de Detalle tendrán por objeto, en el marco del presente Plan General, así como en Planes Parciales y Especiales de Ordenación, completar o reajustar aspectos de detalle de una ordenación pormenorizada, para las manzanas o unidades urbanas equivalentes.

Se entiende como **Manzana**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada externamente por vías públicas o espacios libres públicos por todo sus lados.

Se entiende como **Unidad Urbana Equivalente**, la superficie de suelo edificado o edificable delimitada por el planeamiento para cumplir una función constitutiva de la manzana.

### 2. Ámbitos.

- a) Ámbitos de Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.
- b) Ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado Ordenado.

### 3. Determinaciones.

Completar o reajustar las siguientes:

- a) Alineaciones y rasantes.
- b) Volúmenes.

### 4. Limitaciones.

De conformidad con lo determinado en el artículo 38.2 del TRLOTENC'00, los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

- a) Modificar el destino urbanístico del suelo.
- b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico del suelo.
- c) Proponer la apertura de vías de uso público que no estén previstas en el plan que desarrollen o completen.
- d) Reducir las superficies destinadas a viales o espacios libres.
- e) Aumentar la ocupación del suelo, las alturas máximas edificables, la densidad poblacional o la intensidad de uso.
- f) Establecer nuevas normas.

## Artículo 218. Condiciones generales para los instrumentos de desarrollo

En cuanto a las determinaciones que le son de aplicación a los Planes Parciales de Ordenación, Planes Especiales de Ordenación, Estudios de Detalle, se deberá estar a lo dispuesto en la propia normativa del Plan General, legislación vigente en la materia así como a las normas municipales.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente, la regulación detallada y pormenorizada del régimen de usos, sobre todas las parcelas de un determinado ámbito o sector de ordenación, es función, que corresponde a los citados instrumentos de desarrollo.

Así, en el caso concreto de los Planes Parciales de Ordenación deberán asignar a todas las parcelas del sector y/o ámbito objeto de su ordenación el/los usos pormenorizados y regular los regímenes de complementariedad y compatibilidad que se prevean, de acuerdo a las determinaciones contenidas en esta Normativa. Los Planes Parciales de Ordenación, así mismo, respetarán la estructura y terminología de los usos que en esta Normas Urbanísticas se establecen, de modo que cuando en el

proceso de urbanización el sector o ámbito alcance la clasificación de urbano, cuente con un nivel de regulación homogéneo a otros.

Las figuras de planeamiento de desarrollo de este Plan General, podrán dentro de su ámbito, con carácter excepcional y justificación suficiente, establecer nuevos grupos de usos característicos si la actividad que pretenden ordenar no pudiese clasificarse en uno de los definidos.

#### Artículo 219. Condiciones generales de aprovechamiento urbanístico.

Con respecto al Aprovechamiento urbanístico, el Artículo 60 del TRLOTENC'00 establece lo siguiente:

*Art 60.1.- En los sectores de suelo urbanizable y en los ámbitos de suelo urbano, el planeamiento establecerá los aprovechamientos urbanísticos global y medio en función de los usos, intensidades, tipologías edificatorias y circunstancias urbanísticas de los terrenos que no estén destinados a viales, zonas verdes y demás dotaciones.*

Para el cálculo del aprovechamiento urbanístico medio de cada sector o ámbito del Plan General de Ordenación, deberán establecerse los coeficientes de uso, y tipología, intensidad, coeficientes de localización dentro del término municipal y los de circunstancias urbanísticas. Mediante la ponderación de estos coeficientes se obtiene el coeficiente de homogenización de cada área geográfica y funcional diferenciada, el cual podrá ajustarse, si fuera preciso, con el fin de conseguir una más adecuada valoración relativa. Con los coeficientes de homogenización de los distintos sectores se calcula el respectivo aprovechamiento urbanístico medio.

Toda vez que el TR-LOTENC en su artículo 60 hace referencia al cálculo del aprovechamiento urbanístico medio para los sectores de suelo urbanizable y los ámbitos de suelo urbano, el artículo 32 que define el objeto y contenido de los Planes Generales de Ordenación, en su apartado B.2 establece que el Plan General calculará el aprovechamiento urbanístico medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado sin hacer referencia a la necesidad de realizar dicho cálculo en los ámbitos de suelo urbano.

*Art.32.B.2.- La división del suelo urbano y urbanizable en ámbitos y sectores, determinando la normativa que sea de aplicación en cada uno de ellos y fijando para cada uno de los sectores de suelo urbanizable sectorizado el aprovechamiento urbanístico medio que le corresponda, que no podrá diferir entre sectores en más del 15%.*

En base a esto, el Plan General de Ordenación de Santa Brígida ha realizado el cálculo del aprovechamiento medio de los sectores de suelo urbanizable sectorizado que se recoge en la tabla correspondiente.

## A. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES UTILIZADOS PARA EL CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN EN SECTORES DE SUELO URBANIZABLE.

De acuerdo con el art. 60.2 del TR-LOTENC'00, el Plan General de Ordenación deberá establecer un coeficiente que exprese el valor que atribuye a cada uso y tipología edificatoria en relación con los demás. También podrá establecer un coeficiente para cada sector, en función de su situación dentro de la estructura territorial. Asimismo, el apartado 4 de este artículo establece que la asignación de coeficientes a los distintos usos y tipologías edificatorias, sectores, ámbitos y áreas diferenciadas deberá ser razonada, exponiendo las motivaciones que han dado lugar a su determinación.

A continuación se expone los motivos que llevaron a la elección de los diferentes coeficientes.

### 1. COEFICIENTE DE USO Y TIPOLOGÍA.

Para el cálculo de los coeficientes de uso se realizó un estudio de mercado del municipio para poder establecer aquellos usos que proporcionan una mayor rentabilidad y por consiguiente un mayor aprovechamiento.

El uso terciario, que engloba el comercial de grandes superficies, establecimientos de ocio, restauración...etc., es la actividad que tiene el coeficiente mayor por ser el uso de mayor rentabilidad de los que se van a desarrollar en el municipio.

Dentro de los usos terciarios se ha distinguido dos tipos dependiendo de la tipo clase de comercio que se va a desarrollar. Así se ha diferenciado entre:

Terciario A: Centros comerciales de grandes dimensiones los cuales son relevantes para el desarrollo económico insular. (1,12)

Terciario B: Centros comerciales de menores dimensiones, que se combinan con otro tipo de actividades de ocio, hospedaje etc., cuya instalación es relevante para el desarrollo económico del municipio. (1,10)

El uso residencial ha experimentado un importante auge en los últimos años motivado por la situación estratégica del municipio en el territorio insular por su cercanía con la capital de la isla.

Para la obtención de los diferentes coeficientes establecidos para los usos residenciales se ha tenido en cuenta al mismo tiempo las tipologías por estar directamente relacionados. Para su cálculo se relacionó la diferencia del valor de repercusión del suelo de cada tipología de acuerdo al precio medio de venta en el municipio.

Residencial unifamiliar: Se le dio la unidad como coeficiente por ser la de mayor valor de todas las tipologías. (1,00)

Residencial colectivo: Tipo manzana cerrada de dos o tres plantas, cuyo valor en el mercado es inferior a la unifamiliar. (0,90)

Resumidos en un cuadro, los coeficientes son:

Coeficientes de uso y tipología	
USO Y TIPOLOGÍA	Coef. Uso/Tipo
Tipología unifamiliar	1.00
Tipología Colectiva	0.90
Terciario A	1.12
Terciario B	1.10

## 2. COEFICIENTE DE INTENSIDAD.

Este coeficiente se ha desestimado por cuanto solo hay un sector de suelo urbanizable y por tanto no hay la posibilidad de comparar intensidades de uso entre sectores.

## 3. COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN.

Mediante este coeficiente se cuantifica la relación entre el valor de la localización de un sector y el valor de la localización del sector que, en función de criterios de mercado, se considere que conlleva un mayor rendimiento lucrativo. Por ello se ha tenido especialmente en cuenta la relación o cercanía con los grandes Sistemas Generales de red viaria.

Para establecer estos coeficientes se ha dividido el territorio en diferentes zonas según el valor en el mercado de cada una de ellas.

Resumidos en un cuadro, los coeficientes son:

ZONA	COEFICIENTE
Suelo Próximo a viales	1,00
Suelo con fácil accesibilidad	0,87
Resto de Sectores	0,80

## 4. COEFICIENTE DE CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS.

Mediante este coeficiente se cuantificará la relación entre la dificultad que puedan presentar los terrenos de un sector en relación con el proceso urbanizador y edificatorio por sus características geomorfológicas y topográficas, en comparación con el sector en el que estas características sean más favorables.

En general, el municipio presenta una topografía con una pendiente considerable. Por ello hemos diferenciado estos coeficientes dependiendo de que tuvieran una mala topografía (0,87), aquellos de topografía media, que por ser la general se le otorgó el valor de la unidad (1,00).

ZONA	COEFICIENTE
Suelo con buena topografía	1,10
Suelo con topografía media	1,00
Suelo con mala topografía	0,87

## B. JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES UTILIZADOS PARA EL CÁLCULO DEL COEFICIENTE DE HOMOGENIZACIÓN EN ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

**Coeficiente de uso específico residencial ( $C_u$ )** existe una operación previa que cualifica la edificabilidad del uso residencial, pretendiendo establecer los valores diferenciales entre la vivienda libre respecto de la vivienda protegida, con carácter general, y respecto de los distintos tipos de vivienda protegida que es posible implantar en el territorio.

Se emplea en el cálculo del aprovechamiento de las Unidades de Actuación tres coeficientes que diferencian dentro de los usos residenciales, el aprovechamiento del uso residencial para viviendas de renta libre, de las viviendas sometidas a régimen de protección y de las viviendas de promoción pública, que se consideran en algunas unidades como aprovechamiento dotacional y que permiten el cumplimiento del estándar en ámbitos en los que de otra forma no se cumpliría con el mismo.

Se asigna a estos tres usos diferenciados los siguientes coeficientes:

Las VRL que son la referencia para el establecimiento del resto de los coeficientes por diferencia de valor de la RVP respecto de aquellas, se establece en 1.00.

Para la RVP se establece un coeficiente diferencial que significa un 10% de diferencia de valor en el mercado por venir sujeta a las limitaciones propias de superficie y precio máximo de venta que impone el régimen de protección. Se establece el coeficiente de uso en 0.90.

El Patrimonio Público de Suelo viene sujeto además a limitaciones derivadas de la titularidad y promoción pública, así como a los usos establecidos para dichos suelos por el marco legal, estimándose en un 15% menor del valor de VRL. Por ello se establece un coeficiente de uso para PPS en 0.85.

<b>Coeficientes de uso residencial</b>		
<b>USO</b>	<b>Denom.</b>	<b>Coef. Uso</b>
Viviendas de renta libre	VRL	1.00
Viviendas en régimen de protección	RVP	0.90
Viviendas de promoción pública	PPS	0.85

Este primer coeficiente nos aporta una primera cualificación del aprovechamiento entendido únicamente en función del uso básico a que se destinan las Unidades de Actuación, y su cálculo es previo a la aplicación de los coeficientes que se recogen a continuación.

**Coeficiente de uso específico comercial ( $C_u2$ )** existe una operación previa que cualifica la edificabilidad del uso comercial integrado en la trama residencial, pretendiendo establecer los valores diferenciales entre la vivienda libre respecto del comercio.

**Coeficiente de uso comercial= 1,20**

Se calcula de este modo la superficie edificable máxima del sector ( $S_E$ ), producto de la superficie del mismo ( $S$ ), por el coeficiente de edificabilidad ( $E$ ) y la superficie edificable corregida en función del uso mediante las fórmulas que siguen:

**Superficie construida de la Unidad**  $S_E = S \times E$

**Edificabilidad corregida en función del uso**  $E_c = S \times E \times C_u$

**Coficiente de homogeneización ( $C_H$ )** que se determinará por ponderación de los coeficientes que pretenden compensar las diferencias entre ámbitos en función de diversas circunstancias, tales como mayores dificultades de urbanización por cuestiones topográficas, mayores costes de conexión a redes generales, diferencias en la dimensión de las ua's que modifiquen las cargas relativas, tal como reconoce el Artículo 72.2 del TRLOTENC'00 en el último párrafo redactado por la Ley 19/2003, de 14 de Abril o, incluso, el interés municipal que se le otorga a las UA's destinadas a la Renovación Urbana, según el Artículo 51.2 del TRLOTENC'00.

$$C_H = (F_A) \times (F_T) \times (F_d) \times (F_u) \times (F_i) \times (F_l)$$

Estos factores que ponderan el coeficiente se refieren a los siguientes aspectos:

1. **Coficiente de accesibilidad ( $F_A$ )**, que relaciona la situación respecto a los sistemas generales y elementos estructurantes, valorando la accesibilidad a los sectores, su grado de centralidad, etc.

Parámetros: 1,10, 1,00 y 0'95, siendo el **1,10** asignado a las áreas con mejor grado de accesibilidad, **1,00** para las que necesitarían mejorar su accesibilidad con el desarrollo del sector y **0'95** las peor comunicadas.

2. **Coficiente topográfico ( $F_T$ )**, donde se valoran las características topográficas que el suelo puede tener sobre la ordenación y el posible incremento en los costes de urbanización.

Parámetros: 1,10, 1,00 y 0'95, asignando el valor **1,10** a las condiciones topográficas más favorables, **1,00** a los sectores con cierta dificultad y **0,95** a los que la topografía condicionará en gran medida la ordenación.

3. **Coficiente de valoración de la dimensión de la unidad ( $F_d$ )**, Hace referencia a la influencia que la dimensión de las UA's presentan respecto de la operaciones de rescate de plusvalías que su gestión produce, así mientras que una unidad de pequeña dimensión únicamente permite el completamiento mediante operaciones fragmentarias y de escasa incidencia económica, las mayores introducen la posibilidad de promociones con márgenes importantes que justifican las cargas impuestas por la ordenación.

Parámetros: **1,10**, **1,00** y **0'95**; valorándose con grado **1,10** las UA's mayores de 10.000 m<sup>2</sup> en las cuales pueden operar las condiciones de cesión y redistribución sin dificultad, **1,00** para las pequeñas, entre 5.000 y 10.000 m<sup>2</sup> cuya capacidad de gestión va a depender de otros factores, y **0'95** para las UA's de escasa dimensión las cuales, en ausencia de reglamentación de planeamiento, debemos considerar que deben ser mejoradas respecto de las mayores.

4. **Coficiente de valoración de la carga de urbanización ( $F_u$ )**, Hace referencia a la proporción diversa de cargas de urbanización que afecta a las UA's y que opera como una merma o incremento del resultado financiero de la gestión de las mismas, de tal forma que la proporción

entre edificabilidad de la unidad y costes de urbanización de la misma condiciona el resultado final de la gestión.

Parámetros: 1,00, 0,95 y 0'90; valorándose con grado **1,00** las UA's cuya carga urbanizadora sea mínima, bien sea por la previa existencia de parte de la urbanización, bien sea porque la localización obliga a pequeños completamientos de la misma, **0,95** para las que cuentan con una proporción de urbanización normal, y **0'90** para las UA's de especiales complejidades de infraestructuras que requieren de un mayor esfuerzo urbanizador.

- 5. Coeficiente de valoración de la localización específica (F<sub>i</sub>),** Hace referencia a como la centralidad es un valor intrínseco que afecta a la recuperación de plusvalías derivadas de la gestión de las UA's, a estos efectos únicamente tendremos en cuenta la posición de alta centralidad en contraposición con las localizaciones periféricas, extremos en los cuales se puede garantizar un factor diferencial en beneficios de la unidad correspondiente.

Parámetros: 1 y 0'9; valorándose con grado **0.90** las UA's centrales a los núcleos urbanos que han quedado como residuos internos en el núcleo de los suelos urbanos y **1.00** para las UA's de localización de borde de dichos núcleos, que se incorporan para la formalización de la frontera de los recintos considerados como urbanos.

- 6. Coeficiente de valoración del interés y la complejidad urbana (F<sub>i</sub>),** Además de las condiciones particulares antes descritas, que hacen referencia a las características físicas de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, existe una serie de condiciones que tienen que ver con aspectos de interés o complejidad de las UA's respecto de las estrategias del Plan que motivan su consideración como ámbitos de gestión. Así un área de edificaciones obsoletas en el centro del Casco, o edificaciones que ocupan el trazado de vías importantes, o la necesidad de potenciar la recuperación de un equipamiento en localizaciones estratégicas, estos factores van a motivar que, desde el Plan General se potencie dicho interés por mejora de las condiciones que ponderan el aprovechamiento de estas unidades.

Parámetros: 1,10, 1,00 y 0,95; valorándose con grado **0.95** las UA's estratégicas desde el punto de vista de la operatividad del Plan General, **1,00** para aquellas que presentan un interés normal a los mismos efectos y **1.10** para las UA's cuyo desarrollo no es prioritario para la estructura del Plan, aunque ello no pone en cuestión el interés privado de la actuación.

Una vez se han fijado los índices y coeficientes anteriores, el aprovechamiento urbanístico medio de la Unidad de Actuación se obtiene de la siguiente manera:

Se obtienen los aprovechamientos urbanísticos correspondientes al ámbito, multiplicando la superficie edificable por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, coeficiente de ponderación (C<sub>P</sub>).

El **aprovechamiento urbanístico homogeneizado del ámbito**, cuantificado en Unidades de Aprovechamiento (UA), es el resultado de la suma de los aprovechamientos asignados a cada uso y tipología, multiplicados por el coeficiente de homogeneización (C<sub>H</sub>), resultado de la aplicación de los coeficientes antes explicados.

$$\text{Aprovechamiento Urbanístico Homogeneizado} = \Sigma \text{Aprov.} \times C_H$$

Según determinan los artículos 70, 71 y 72 del TRLOTENC'00, será de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento del ámbito. No obstante esta cesión podrá sustituirse por el abono de su equivalente valor monetario al

Ayuntamiento, que en ningún caso debe ser inferior al valor de mercado, siempre con las condiciones señaladas en la ley para este caso.

Por último, el **aprovechamiento medio de la UA** se obtiene dividiendo el aprovechamiento urbanístico de la misma por la superficie total comprendida en su delimitación desde el Plan General. El resultado vendrá expresado en unidades de aprovechamiento por metro cuadrado.

$$AM = \frac{\text{Aprovechamiento Urbanístico Homogeneizado}}{\text{Superficie del ámbito}}$$

## **CAPITULO II. DETERMINACIONES PARA LOS PLANES PARCIALES DE ORDENACIÓN.**

Artículo 220. Condiciones generales de los planes parciales de ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación que se redacten para desarrollar este Plan General en el suelo urbanizable cumplirán las determinaciones establecidas el TRLOTENC'00 y los reglamentos vigentes en la materia y las que de forma específica se fijan en este capítulo.
2. Los Planes Parciales de Ordenación deberán referirse a un sector completo de suelo urbanizable, integrando en todo caso a los elementos estructurales interiores al mismo. También integrarán elementos colindantes o exteriores al sector cuando, a juicio de la Administración Municipal, concurren circunstancias urbanísticas que hagan aconsejable su ordenación conjunta.
3. Los parámetros de densidad y el coeficiente de edificabilidad expresados en las fichas correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no ordenado, del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, se aplicarán sobre la superficie total del sector, excluida la superficie de dominio público. El número máximo de viviendas de cualquier sector de planeamiento se considera como indicativo a los efectos del cálculo de la capacidad de crecimiento del municipio, estableciendo una media por vivienda entre 120 y 140 m<sup>2</sup> construidos. Los documentos de desarrollo del presente plan podrán establecer dimensiones inferiores de vivienda siendo el parámetro urbanístico de referencia la edificabilidad total del sector o ámbito en caso de las Unidades de Actuación.
4. Si la delimitación de los diferentes sectores ofreciera dificultades para el correcto desarrollo de las iniciativas, la Administración podrá acordar su fraccionamiento o modificación de alguno de sus límites siempre de acuerdo con el contenido de este Plan General.

Artículo 221. Condiciones de fraccionamiento de sectores.

1. Será condición imprescindible para poder llevar a cabo el fraccionamiento de los sectores el que las partes resultantes constituyan:
  - Unidades coherentes con la ordenación general y autónoma a nivel de servicios.
  - No planteen dificultades en cuanto a su inserción en la red viaria.
  - No den lugar a una distribución desequilibrada de beneficios y cargas.
2. La propuesta de fraccionamiento deberá aprobarse siguiendo los mismos trámites que el planeamiento parcial, simultáneamente a éste y con citación personal de los propietarios colindantes en el trámite de información pública. El fraccionamiento de los sectores no implicará

en ningún caso la disminución de los módulos mínimos de reserva para uso dotacional o comunitario.

**3.** Al objeto de evitar el fraccionamiento excesivo de las dotaciones, el Ayuntamiento:

No aprobará una división de un sector que no garantice que los equipamientos correspondientes tengan dimensión suficiente para funcionar autónomamente, o que no incluya la parte correspondiente de unos terrenos de cesión gratuita colindantes.

Podrá exigir que tanto dichas cesiones, como las correspondientes al aprovechamiento medio, se ubiquen conjuntamente y en una posición que permita su ampliación al desarrollarse el resto del sector.

La superficie de un sector no deberá ser inferior a cuatro hectáreas, con las excepciones que se recogen explícitamente en este Plan General, o las que resulten de la imposibilidad material de alcanzar estos mínimos, por haberse desarrollado ya todo el suelo urbanizable alrededor de una finca concreta.

**Artículo 222.** Contenido de los Planes Parciales de Ordenación.

El contenido y documentación exigibles a los Planes Parciales de Ordenación se elaborarán de acuerdo con lo que dispone el Reglamento de Contenido Ambiental de los Instrumentos de Planeamiento y el Reglamento de Planeamiento vigente.

**Artículo 223.** Criterios generales de ordenación de los sectores.

1. Los Planes Parciales de Ordenación diseñarán su ordenación con arreglo a las determinaciones contenidas, en su caso, en los Planos de Ordenación de este Plan General y a las instrucciones que se expresen en la ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, del sector que ordenen, y deberán cumplir los criterios y condiciones que se incluyen en este Título y en los siguientes de esta Normativa, en todo lo que sea de aplicación.
2. Serán de aplicación general para la ordenación de los sectores por el planeamiento de desarrollo, los siguientes criterios básicos:
  - a) Se tenderá a producir un tejido urbano con características formalmente diversas, con jardines, plazas y calles de tamaños y formas variadas.
  - b) Los elementos del paisaje se conservarán e integrarán en el sistema de espacios públicos, determinando sus características de acuerdo a lo establecido en esta Normativa.
  - c) Se cuidarán las condiciones de borde con el suelo urbano y con suelo rústico, asegurando la unidad paisajística con ellos y la continuidad de itinerarios.
  - d) Se diseñará un sistema de zonas de estancia jerarquizadas, distribuidas y diseñadas de tal forma que ofrezcan una óptima accesibilidad. Los distintos tipos de zonas de estancia se configurarán y dimensionarán de tal forma que favorezcan las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y óptimo de actividades de esparcimiento al aire libre.
  - e) Se diseñará un sistema jerarquizado de trama viaria que garantice la adecuada movilidad, la óptima accesibilidad peatonal y la continuidad de itinerarios, de modo que se recupere el concepto tradicional de calle y su multifuncionalidad.
  - f) La situación de las parcelas para dotaciones o equipamientos que se destinen a centros asistenciales, sanitarios, deportivos y culturales y demás servicios de interés público, se

establecerán estudiando la relación con las redes viarias y peatonales, a fin de garantizar su óptima accesibilidad y obtener su integración en la estructura urbana.

3. Los Planes Parciales de Ordenación que afecten a la red de carreteras respetarán una línea de edificación de doce (12) metros, medida desde la arista exterior de la calzada, por delante de la cual no se permitirá ningún tipo de construcción o cerramiento. Las parcelas quedarán detrás de dicha línea y la franja separadora servirá para dar cumplimiento a los artículos 35, 36.5 y 47.2 de la Ley 9/1991 de Carreteras de Canarias, LCC y su Reglamento.

#### Artículo 224. Condiciones generales de la infraestructura viaria.

1. El Plan Parcial de Ordenación, en función del análisis de la relación con el suelo urbano o urbanizable colindante con su entorno, determinará el trazado y características de la infraestructura viaria, respetando las previsiones que contiene esta Normativa y la ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, con señalamiento de alineaciones y rasantes de toda la red viaria, los aparcamientos y de las zonas ajardinadas en su caso.
2. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones, accesibilidad y movilidad dentro del perímetro ordenado y con las áreas colindantes, facilitando especialmente el acceso a las dotaciones y equipamientos.
3. En el estudio de la red viaria se incluirá un análisis del tráfico rodado y, si procede, de las necesidades del servicio público de transportes.
4. Se tenderá a una solución del viario en malla, que se jerarquizará en función de los usos e intensidades previstos. El sector se dividirá en áreas ambientales delimitadas por distribuidores que asegurarán la continuidad del tráfico rodado y la circulación del transporte público.
5. La red viaria tendrá la superficie mínima imprescindible para facilitar la circulación de personas y vehículos, y el estacionamiento de estos según las previsiones que resulten exigibles.
6. Se procurará siempre la implantación de arbolado en la red viaria, pudiendo plantearse como alternativa su localización en las parcelas privadas cuando la edificación tenga jardines delanteros de una dimensión mínima de tres (3'00) metros.
7. Los espacios libres públicos y los itinerarios peatonales del viario deberán cumplir con respeto absoluto la legislación sobre la accesibilidad y supresión de barreras físicas, así como su desarrollo reglamentario.
8. Las calles a prever en los Planes Parciales de Ordenación con carácter rodado se adaptarán a la topografía minimizando los movimientos de tierras, desmontes y terraplenados, se garantizará una accesibilidad homogénea a lo largo de las áreas residenciales; quedando prohibidas las edificaciones cuyos accesos estén a una distancia a la red viaria superior a cincuenta (50) metros y las viviendas unifamiliares que se encuentren a más de cuatro (4) metros de altura respecto a su rasante en el punto más próximo.
9. El esquema viario en las áreas más llanas o con ladera suave será en malla, pudiendo cerrarse ésta alternativamente con viales rodados o peatonales.
10. En los terrenos en pendiente acusada (superior al 20%) la red viaria podrá tener una disposición en fondos de saco a lo largo de curvas de nivel, o en pendiente menor del 12%, permitiéndose solamente pendientes superiores (hasta el 20%) en tramos de vía, con longitud inferior a cien (100) metros, que conecten las anteriores.
11. En las carreteras que atraviesan áreas residenciales o turísticas y en las travesías en que sea factible, se dispondrán carriles para el tráfico exclusivo de bicicletas (artículo 33de la LCC).

12. En el desarrollo de nuevas urbanizaciones, los promotores de las mismas deberán proveer los pasos peatonales a nivel o a distinto nivel que fueren necesarios, zonas de parada de vehículos de transporte público, barreras antiruido, semaforizaciones y demás equipamientos requeridos por la zona edificable colindante con la carretera (artículo 36.5 de la LCC).
13. Cuando los terrenos situados en márgenes de carreteras sean clasificados como urbanizables, se deberá contemplar la protección de la calidad de vida en las futuras urbanizaciones mediante el establecimiento de una franja ajardinada de separación de la carretera que proteja a los usuarios de la zona urbana de los ruidos y contaminación producidos en la carretera (artículo 47.2 de la LCC). Del mismo modo, se determina que las parcelas de suelo urbanizable en los nuevos desarrollos urbanísticos, sólo tendrán un acceso a la Red de Carreteras, a través de una intersección canalizada y desarrollada en proyecto por técnico competente. Las parcelas colindantes a las carreteras no tendrán acceso directo a las mismas, sino a través de las calles que desarrolle la urbanización.

#### Artículo 225. Dotación de plazas de aparcamientos.

1. La dotación mínima de aparcamientos a situar fuera de la red viaria será la que se deriva de la legislación urbanística, de lo que establezca esta Normativa para cada tipología, y de la dotación mínima exigida para cada uso tal y como se determina en las normas municipales.
2. En cualquier caso, el conjunto de los aparcamientos previstos en el interior de las parcelas y en la red viaria deberá cumplir el estándar global de una plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.
3. El número de aparcamientos a situar en la red viaria o edificio exclusivo de garajes estará en correspondencia con los diferentes usos que contemple el Plan Parcial de Ordenación, valorando especialmente el acceso de visitantes a las zonas comerciales, de oficinas y equipamientos públicos. Así mismo, se habrá de valorar el déficit de aparcamiento de las zonas urbanas colindantes. No se establece número máximo de aparcamientos.
4. Dentro de la trama edificada se evitarán los grandes espacios destinados exclusivamente al aparcamiento que, en cualquier caso, se tratarán con arbolado de sombra o pantallas de plantación menor, evitándose especialmente los aparcamientos en, batería a ambos lados del viario, con excepción de los situados en ramblas.

#### Artículo 226. Condiciones de los espacios libres públicos y vías peatonales.

1. Los espacios libres públicos y el viario peatonal se dispondrán conformando una red jerarquizada interrelacionada entre ellos y con el resto de usos del área, para garantizar su óptima accesibilidad y separar entre sí las masas edificadas favoreciendo así la imagen de urbanización ajardinada.
2. Los espacios libres públicos se destinarán de forma preferente a Parques y Áreas Ajardinadas. Deberán ajardinarse con criterios de diseño y elección de especies arbóreas tendentes a la creación de áreas adecuadas a cualquier condición climática. En este sentido serán predominantes árboles de especies autóctonas que no precisan gran consumo de agua, evitando grandes superficies de césped, debiendo además justificar suficientemente en el instrumento de planeamiento parcial la elección de destinarlos a Plazas duras.
3. Las superficies de espacios libres públicos deberán cumplir las prescripciones que para tal uso se contemplan en esta Normativa, (Condiciones de uso de Espacios Libres, Artículos 192 y 193), aumentando en lo posible la exigencia de que los espacios libres públicos y zonas ajardinadas deben estar dotados de vegetación de fuste. Tales espacios, en cualquier caso, combinarán

zonas soleadas con zonas de sombra. Asimismo, contarán con mobiliario y equipo adecuado para permitir el máximo y óptimo aprovechamiento de sus posibilidades de esparcimiento y estancia.

4. La aplicación de lo anterior supone que todos los espacios libres públicos deberán estar adaptados a las exigencias máximas de tal normativa, salvo que se justifique suficientemente que sólo puede alcanzarse el nivel de exigencia para que tales espacios sean practicables, según las definiciones que en uno y otro caso establece el reglamento de tal legislación.
5. En relación con lo expresado en el número anterior, no podrá aprobarse ningún instrumento de planeamiento parcial ni Proyecto de Urbanización que no establezca las determinaciones precisas para el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad y supresión de barreras físicas, en la forma expresada anteriormente.
6. La organización del sistema de parques y jardines se definirá dando prioridad a la preservación y reforzamiento de los elementos naturales que configuran el territorio (barrancos y puntos dominantes), que habrán de relacionarse a través de una trama peatonal conexas.
7. En el tejido residencial y a lo largo de sus líneas de contacto con los elementos naturales, se recomienda prever plazas, miradores y zonas de juego computables según el reglamento de planeamiento hasta un porcentaje del 5 por 100 del total de la actuación o que alcancen los 5 m<sup>2</sup>/habitante, con objeto de conseguir un auténtico sistema de espacios libres articulado y continuo y fuertemente integrado en la trama edificada.
8. Los barranquillos y vaguadas menores, las formaciones geomorfológicas singulares y las principales masas de vegetación autóctona serán preexistencias a tener en cuenta y mantener como elementos que configuren la ordenación del sistema de espacios libres.
9. La totalidad de los espacios libres públicos, plazas, jardines, peatonales etc, admiten como uso compatible el aparcamiento en el subsuelo, en las condiciones previstas en el artículo 193, así como otros usos accesorios, garantizando que dichos usos no condicionen o limiten el uso principal característico.

Artículo 227. Reserva de suelo para dotaciones, espacios libres públicos y viviendas sometidas a algún régimen de protección.

1. En la ficha del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, correspondiente a cada uno de los sectores de suelo urbanizable y ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado, se establecen las superficies mínimas para Dotaciones, espacios libres públicos de carácter local, así como la reserva de suelo correspondiente para la ejecución de viviendas sometidas a algún régimen de protección, en cumplimiento del artículo 10. 1.b del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo. El suelo de tales Dotaciones y espacios libres públicos será de cesión obligatoria y gratuita, su superficie mínima responde al cumplimiento de los estándares legalmente establecidos.
2. Los Planes Parciales de Ordenación deberán concretar justificadamente el uso específico dotacional de las superficies de cesión en los sectores o ámbitos de suelo urbano donde no se determina un destino dotacional específico de tales terrenos. Dicha concreción se realizará teniendo en cuenta la regulación de los usos dotacionales que se contiene en esta Normativa.
3. En los sectores de suelo urbanizable residencial la superficie destinada a Dotaciones Públicas locales, deberá cumplir las reservas mínimas de suelo fijadas en la ficha correspondiente del Fichero de Ámbitos Urbanísticos, con independencia de que se disminuya la superficie del ámbito o se desarrolle un número de viviendas menor al máximo permitido. La concreción del uso dotacional se realizará atendiendo al déficit dotacionales existentes en los núcleos situados en la zona.

4. En los sectores de suelo urbanizable industrial o terciario la reserva de suelo destinado a Dotaciones Públicas deberá cumplir cualquiera de los estándares fijados por la legislación urbanística aplicable, y según lo determinado en las fichas correspondientes Fichero de Ámbitos Urbanísticos.
5. En cualquier caso, el planeamiento de desarrollo podrá agrupar las superficies mínimas de reserva que se determinan en la ficha correspondiente.
6. La reserva de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública señalado en el artículo 10.1.b del T.R. de la Ley del suelo se ha cumplimentado con carácter global para los suelos Urbanizables y Urbanos No Consolidados de tal forma que se adecuará la localización de dichas reservas a las circunstancias territoriales específicas del municipio.

## TÍTULO IX. Gestión Urbanística.

### Artículo 228. Ámbitos de gestión.

Son ámbitos de gestión y por tanto de ejecución del presente Plan General, las unidades de actuación en ámbitos de suelo urbano no consolidado y los sectores de suelo urbanizable, que se delimiten a tal efecto en los Planos de Ordenación Pormenorizada.

### Artículo 229. Unidades de Actuación.

1. Se considerará, de conformidad con el Anexo del TRLOTENC´00, Unidad de Actuación (UA), la superficie de suelo, debidamente delimitada, que **opera simultáneamente** como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento de ordenación y comunidad de referencia para la justa distribución de beneficios y cargas, incluido el coste de la urbanización. Cuando no sea precisa la realización de obras de urbanización referidas a varias parcelas, su ámbito puede reducirse al de una parcela.
2. La delimitación de la UA como ámbito de gestión, coloca a los terrenos involucrados en su ámbito en situación de reparcelación, con la prohibición expresa del otorgamiento de licencias de parcelación y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de la operación reparcelatoria. La reparcelación citada podrá ser voluntaria o forzosa.

### Artículo 230. Modificación de las Unidades de Actuación.

La alteración de la delimitación de las UA requerirá la modificación del presente Plan General, salvo lo previsto en el apartado 7 del artículo 23 del Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución de planeamiento de Canarias.

El número de viviendas establecido en las fichas de las Unidades de Actuación se considera un máximo para estos ámbitos, para una dimensión de la unidad residencial dada (120 – 140 m<sup>2</sup>/vivienda), en función de la localización específica de las mismas, no obstante cabe destacar que la tipología mayoritaria en las unidades de actuación es la A- tipología Ciudad Jardín, que en su mayor parte va a gestión individual en tipología vivienda, que consume superficies construidas muy superiores a las medias utilizadas.

Por todo ello, el número máximo de viviendas hace referencia a una fracción directa entre superficie construida de uso residencial y dimensión de las viviendas tipo. En ningún caso supondrá modificación del Plan el incremento del número de viviendas como resultado de la utilización de

viviendas de programa reducido que, manteniendo la densidad de habitantes de las unidades, puede distribuir la superficie total construida en un mayor número de unidades residenciales.

#### Artículo 231. Reparcelación Urbanística.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación de fincas comprendidas en el ámbito de una unidad de actuación, como ámbito de gestión y ejecución definida en el artículo precedente, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas resultantes, constitutivas urbanísticamente de parcelas o solares, a los que deban ser beneficiarios en proporción a sus respectivos derechos.
2. En cuanto al procedimiento administrativo, habrá de estar a lo determinado en la normativa reguladora en el momento de la incoación del mismo y supletoriamente en cuánto esta no se desarrolle a lo determinado en el artículo 84 del TRLOTENC´00.

#### Artículo 232. Reparcelación Económica.

1. De conformidad, con el artículo 88 del TRLOTENC´00, la reparcelación podrá ser económica:
  - a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de actuación hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en todo o en al menos el 20 por ciento de la superficie total de aquélla.
  - b) Cuando aun no concurriendo las circunstancias a que se refiere el apartado anterior, así lo acepten los propietarios que representen el 50 por ciento del aprovechamiento urbanístico atribuido a la unidad de actuación.
2. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan en favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, así como, en el supuesto previsto en la letra a) del número anterior, a la redistribución de los terrenos en que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico.

#### Artículo 233. Reparcelación voluntaria y forzosa.

1. De conformidad con el artículo 87 del TRLOTENC´00, la reparcelación podrá ser voluntaria o forzosa de conformidad con los siguientes requisitos:
  - a) La propuesta de reparcelación voluntaria que, de común acuerdo y formalizada en escritura pública, presenten al Ayuntamiento los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma, será sometida a información pública por veinte días e informada por los servicios competentes.

Recaída la aprobación municipal o producida ésta por acto presunto, para la inscripción de la reparcelación en el Registro de la Propiedad bastará con la presentación en éste de la correspondiente escritura pública en unión de certificación del acuerdo municipal aprobatorio o, en su caso, de la acreditación del acto presunto en los términos dispuestos por la legislación del procedimiento administrativo común.
  - b) La reparcelación será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento. La voluntaria gozará en todo caso de preferencia.

## TÍTULO X. EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Artículo 234. Sistemas de ejecución pública y privada.

Las Unidades de Actuación en suelo urbano se gestionarán preferentemente por el sistema de ejecución privada, sin perjuicio de la posibilidad de opción por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

El sistema de ejecución quedará determinado en las fichas correspondientes del Fichero de Ámbitos Urbanísticos.

En los sectores de suelo urbanizable se estará a lo dispuesto en el Plan Estructural. De la misma manera que en suelo urbano, se optará por el sistema de ejecución privada o por un sistema de ejecución pública cuando razones de interés público así lo justifiquen.

Artículo 235. Parcelaciones y segregaciones urbanísticas.

1. Se considera parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, toda división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes nuevos independientes.
2. Tendrá la consideración legal de **parcelación urbanística** cualquier parcelación de terrenos clasificados como **urbanos, urbanizables o rústicos** adscritos a la categoría de asentamiento rural o agrícola, con las siguientes prohibiciones:
  - a) No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en **suelo urbano y urbanizable** mientras no cuenten con la correspondiente ordenación pormenorizada.
  - b) Se considera parcelación urbanística la **Segregación**, entendida como la división de fincas, siendo en todo caso, indivisibles los terrenos siguientes:
    - c) Los que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el presente Plan General, salvo que se adquieran simultáneamente con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca con las dimensiones mínimas exigibles.
    - d) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas, salvo que el exceso sobre éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes.
    - e) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
    - f) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos.
3. La segregación o división de fincas en suelo rústico, excepto en el interior de asentamientos delimitados por el planeamiento, deberá respetar el régimen de unidades mínimas de cultivo, establecidas en el presente Plan General. Estos actos requerirán, con carácter previo a la licencia municipal, informes favorables de la Consejería competente en materia de agricultura, salvo que las parcelas resultantes de la segregación o división fuesen superiores a la unidad mínima de cultivo.+
4. Toda parcelación precisará licencia municipal previa. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se documente un acto de parcelación sin la aportación de preceptiva licencia municipal, que los notarios deberán testimonial íntegramente en aquella.
5. Será nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la legislación territorial o urbanística.

## Artículo 236. Ejecución de obras de edificación.

1. La ejecución del presente Plan General, tendrá lugar de la siguiente manera:

En suelo urbano consolidado y según el artículo 146 del TRLOTENC'00, tendrá lugar mediante la **directa realización**, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, mediante el cumplimiento de los deberes y facultades urbanísticas de los propietarios”, establecidos en las Normas Urbanísticas de la Ordenación Estructural.

Podrá autorizarse la edificación de parcelas incluidas en suelo urbano consolidado, que aún no tengan la condición de solar, siempre que se cumpla el requisito de prestar garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes. La obligación comprenderá necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que dé frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento.

El deber de no ocupación ni utilización incluirá el de su consignación con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

2. En suelo urbano no consolidado dicha ejecución deberá tener lugar en unidades de actuación (UA) delimitadas a tal fin y a través de los pertinentes sistemas de ejecución definidos por el presente Plan General.

Cuando la ejecución se realice mediante Unidades de Actuación (UA), la edificación tendrá lugar en los términos del sistema de ejecución establecido y, en todo caso, una vez concluidas y recibidas o garantizadas las obras de urbanización.

3. En el suelo urbanizable y en suelo rústico, en todo caso, de conformidad con el artículo 63, apartados 1.c) y 4, del TRLOTENC'00, y en el suelo urbano no consolidado y el urbanizable sectorizado mientras no se haya aprobado el correspondiente planeamiento de desarrollo, sólo podrán autorizarse, cuando no estén expresamente prohibidas por la legislación sectorial o el planeamiento, usos y obras de nueva implantación de carácter provisional y realizadas con materiales fácilmente desmontables.

El otorgamiento de licencias municipales conllevará el deber de demolición o desmantelamiento de las obras y restauración de los terrenos y de su entorno sin indemnización, a requerimiento del órgano urbanístico actuante.

La eficacia de las licencias quedará sujeta a la condición legal suspensiva de prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y de inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario de las obras y usos.

4. En suelo urbanizable ordenado, mientras no se concluyan las obras de urbanización previstas en el correspondiente proyecto de urbanización, no podrán realizarse otros actos edificatorios o de implantación de usos que las obras provisionales, según el apartado anterior, y las correspondientes a Sistemas Generales.
5. En concreto, y con la finalidad de edificar en parcelas y solares se requiere:

- a) El establecimiento de la ordenación pormenorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, en todo caso.
- b) La previa ejecución de las obras de urbanización o, en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigibles, conforme a la Ley vigente y la presente Normativa, para simultanear aquéllas y las de edificación.

A este respecto, en el suelo urbano no consolidado, en el que hayan sido delimitadas Unidades de Actuación de conformidad con lo establecido en el punto anterior, se podrá solicitar licencia de edificación antes de que las parcelas adquieran la condición de solar, cuando concurren los siguientes requisitos:

- a) Firmeza en vía administrativa del instrumento de distribución entre los propietarios de la unidad de actuación de los beneficios y las cargas derivados del planeamiento.
- b) Aprobación definitiva del pertinente proyecto de urbanización de la unidad de actuación.
- c) Estado real de ejecución de las obras de urbanización, en el momento de la presentación de la solicitud de licencia, del que resulte razonablemente previsible la dotación efectiva de la parcela, al tiempo de terminación de la edificación, con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar.
- d) Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

La autorización simultánea producirá, por ministerio de la Ley, la obligación para el propietario de la no ocupación, ni utilización de la edificación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios. Tal deber se consignará en cuantos negocios jurídicos realice con terceros que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o partes de la misma.

#### Artículo 237. Ejecución de los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales previstos en el presente Plan General, se obtendrán de la siguiente manera:

- A. Adscripción de los mismos a los distintos ámbitos (ámbito o unidad de actuación, sector) de suelo urbano no consolidado o urbanizable según las determinaciones del presente Plan General, cediéndose los mismos al Ayuntamiento obligatoria y gratuitamente.
- B. Para el caso de que los mismos no hayan sido adscritos de conformidad con la letra anterior, como obras públicas ordinarias, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión estipuladas por el presente Plan General. En este caso, el suelo necesario para su ejecución se obtendrá mediante expropiación u ocupación directa.
- C. Directamente, mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación, que ordene el sistema general, de conformidad con el art 37.2.e) del TRLOTENC'00. En este caso, existe preferencia del sistema de ejecución pública por expropiación.

Los proyectos de ejecución de Sistemas Generales son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los Sistemas Generales, desarrollando en tal sentido las determinaciones de los citados Planes Especiales de Ordenación que los ordenan y definen aquéllos o las de los Planes Generales cuando éstos determinen expresamente, por las características de los sistemas generales afectados, su directa ejecución mediante proyecto.

El plazo para la expropiación u ocupación directa del suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales será de cinco años subsiguientes a la aprobación del presente Plan General.

#### Artículo 238. Ejecución de las dotaciones públicas.

1. El suelo preciso por el presente Plan General para las dotaciones, siempre que nos encontremos en el suelo urbano consolidado por la urbanización, o en otra clase de suelo cuando la dotación pretendida exceda de las reservas exigidas por el artículo 36 del TRLOTENC'00., se obtendrá por:
  - a) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
  - b) Expropiación.
  - c) Ocupación directa.

Respecto de la expropiación y ocupación directa habrá de estarse a lo dispuesto para los Sistemas Generales.

Cuando las obras públicas se consideren obras de urbanización en suelo urbano consolidado, el Ayuntamiento podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por las citadas obras.

Cuando no esté prevista por el presente Plan General, o no se hayan delimitado unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la administración pública actuante.

Sin perjuicio de lo dicho anteriormente y de conformidad con el artículo 37.2.f), se podrá crear, ampliar y mejorar dotaciones mediante la formulación, aprobación y ejecución de un Plan Especial de Ordenación.

#### Artículo 239. Ejecución de los Equipamientos Estructurantes.

Los equipamientos estructurantes se pueden localizar en cualquier clase suelo y comparte la condición de componentes básicos del modelo de ordenación con los Sistemas Generales aunque, en este caso, pueden ser tanto de iniciativa y titularidad públicas como privada, con aprovechamiento lucrativo. Cuando la iniciativa y la titularidad sean públicas, el bien inmueble tiene la consideración de bien patrimonial.

Los proyectos de ejecución de los equipamientos estructurantes son igualmente proyectos de obra, normalmente de edificación, que tienen por objeto la ejecución de los mismos.

#### Artículo 240. Ejecución de redes de Telecomunicaciones.

Tendrán la consideración de redes de telecomunicaciones, todas aquellas instalaciones destinadas a redes públicas de comunicaciones electrónicas destinadas a ofrecer diferentes servicios. En los términos que define la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, la normativa dictada por cualquier Administración Pública que afecte al despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas deberá, en todo caso, reconocer el derecho de ocupación del dominio público o de la propiedad privada para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además se impulsará o facilitará el despliegue de infraestructuras de redes de comunicaciones electrónicas en su ámbito territorial y garantizará la libre competencia en la instalación de redes y en la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas. Garantizará además la disponibilidad de una oferta suficiente de lugares y espacios físicos en los que los operadores decidan ubicar sus infraestructuras, de forma que cumpla el doble objetivo de que los operadores puedan ubicar sus

infraestructuras y obtener un despliegue de las redes ordenado desde el punto de vista territorial. Todo ello mediante los siguientes criterios:

No se establecen restricciones absolutas o desproporcionadas al derecho de ocupación del dominio público y privado de los operadores.

No se imponen soluciones tecnológicas concretas.

No se imponen itinerarios o ubicaciones concretas en los que instalar infraestructuras de red de comunicaciones electrónicas.

Cuando se diera el caso de imposibilidad de llevar a cabo la ocupación del dominio público o la propiedad privada, el establecimiento de dicha condición debe estar plenamente justificado e ir acompañado de las alternativas necesarias para garantizar el derecho de ocupación de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

Las características de las infraestructuras que conforman las redes públicas de comunicaciones electrónicas se ajustarán a lo dispuesto en la Ley 9/2014, en las normas reglamentarias aprobadas en materia de telecomunicaciones, y a los límites en los niveles de emisión radioeléctrica tolerable fijados por el Estado mediante R.D. 1056/2001 de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

La normativa específica sobre acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios está constituida por el RDL 1/1998 de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (en redacción dada por la disposición adicional de la Ley 38/1999m de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación), por el RD 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones y por la Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla dicho Reglamento.

También se tendrá en cuenta el RD 244/2010, de 5 de marzo, y la Orden ITC/1142/2010, de 29 de abril que establecen los requisitos que han de cumplir las empresas instaladoras de telecomunicación habilitadas para realizar estas instalaciones y cualesquiera otras instalaciones de telecomunicación.

**Artículo 241. Requisitos para simultanear las obras de edificación y urbanización.**

Para autorizar en suelo urbano la edificación de terrenos que no tengan la condición de solar, según el art. 137 del TRLOTENC'00 y no se incluyan en ámbitos de suelo urbano no consolidado será preciso como garantía de la realización de las obras de urbanización pendientes lo siguiente:

1. Que, en la solicitud de licencia, el particular interesado se comprometa expresamente a simultanear la edificación y urbanización.
2. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas en la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución de las obras de urbanización, en la parte que le corresponde.
3. Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio. Vigencia, Revisión y Modificación.

Artículo 242. Valoración de los excesos de aprovechamiento.

Aquellas parcelas que por razones geométricas o de forma, la combinación de las variables de ocupación y altura den origen a mayor edificabilidad de la permitida por la norma de aplicación en la zona, dicho incremento deberá ser abonado, por su valor al 20% del módulo básico de construcción (MBC2).

Artículo 243. Actuaciones aisladas en suelo urbano (AA-SU)

Las especiales características de la configuración de los asentamientos y núcleos residenciales del municipio de Santa Brígida hace que alguno de estos núcleos cuenten con las características legales de Suelo Urbano y en los cuales el grado de consolidación por la edificación convierte en inviable su consideración como no consolidado, por imposibilidad de proceder a las reservas de suelo para dotaciones y espacios libres, para ello se categorizan como urbano consolidado con la precaución prevista en el artículo 73 del TRLOTENC'00 de obligar al adecuado completamiento de la urbanización pendiente.

*Artículo 73. Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.*

1. *Los propietarios de suelo urbano consolidado tendrán, previo cumplimiento de los deberes legales exigibles, los siguientes derechos:*

a) *Derecho a completar la urbanización de los terrenos para que las parcelas edificables adquieran la condición de solares. (\*)*

...

c) *Derecho a edificar, materializando el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la parcela o solar, de acuerdo con el planeamiento y en las condiciones fijadas por éste, una vez que el suelo tenga la condición de solar o, en su caso, con carácter simultáneo a las obras de urbanización aún pendientes.*

...

2. *La clasificación de un suelo como urbano consolidado habilita a la realización de las actuaciones precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar.*

(\*) De acuerdo con el apartado a) de este artículo la urbanización del Palmeral precisa de completar las unidades de obra que figuran en el Informe Municipal a la recepción definitiva de la urbanización, que hace referencia al Polígono 3 del Plan Parcial.

Para el cumplimiento del precepto legal anterior, y partiendo del supuesto que las actuaciones se apoyan sobre espacios viarios existentes, el presente PGO establece la determinación de proponer, de acuerdo con el artículo 145 de dicho texto legal, actuaciones asistemáticas para el completamiento de la ejecución de las obras de urbanización, de acuerdo a tres supuestos diferenciales:

- a) Completamiento de pavimento de aceras y suplemento de unidades de urbanización. En este caso son calles abiertas al servicio público, a las cuales les falta el encintado de aceras y la pavimentación de las mismas, así como enganches a la red de saneamiento y mejora del alumbrado público.
- b) Ejecución de obras parciales de urbanización completa. Son vías de utilización pública en la actualidad como caminos de tierra por los cuales puede circular un vehículo sin dificultad y sirven de acceso a distintas viviendas. En este caso se plantea la urbanización completa del tramo de vía que corresponde.

- c) Ejecución de peatonales en vías de dimensión menor. Se trata de vías de acceso a viviendas que, por razones de su dimensión o su localización en el borde del suelo urbano se plantea como itinerarios peatonales con un alumbrado público mínimo.

Artículo 244. Actuaciones urbanísticas aisladas.

1. *Cuando no esté prevista en el planeamiento de los recursos naturales, territorial y urbanístico, ni sea precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante.*

2. *El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:*

- a) *Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.*
- b) *Expropiación.*
- c) *Ocupación directa.*

3. *Cuando las obras públicas sean de urbanización, la administración pública actuante podrá imponer contribuciones especiales a los titulares de suelo beneficiados especialmente por aquéllas.*

El Plan General Supletorio de Santa Brígida plantea las actuaciones urbanísticas aisladas siguientes:

- AA-SU Llanos de María Rivera I
- AA-SU Llanos de María Rivera II
- AA-SU Llanos de María Rivera III
- AA-SU Llanos de María Rivera IV
- AA-SU Pino Santo Alto I
- AA-SU Portada Verde I
- AA-SU Portada Verde II
- AA-SU El Reventón I
- AA-SU El Reventón II
- AA-SU C.C. Tafira

Se incorpora ficha de determinaciones para el completamiento de la urbanización del SAU-2 El Palmeral, para el Polígono 3 y su integración en la propuesta global del presente Plan General, en el apartado de Actuaciones Urbanísticas Aisladas del Anexo.

## FICHAS

### SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO ORDENADO

El Presente Plan General contempla un solo Sector de SUSO. Los Olivos con la caracterización dimensional que se recoge a continuación.

### A.- DATOS BÁSICOS

Superficie delimitada incluidos S.S.G.G.	134.747,00 m <sup>2</sup>
Sistemas generales a compensar (repartidos entre Sg1 y Sg2)	15.028,52 n <sup>2</sup>
<b>Superficie del Sector</b>	<b>119.718,48 m<sup>2</sup></b>
Uso Global	Residencial
Ordenanza	A desarrollar por el Plan Parcial
Tipología	Viviendas unifamiliares, aisladas, adosadas o pareadas y en hilera.

### B.- ÍNDICES DE APROVECHAMIENTO

Edificabilidad total	41.100 m <sup>2</sup> tc
Índice de edificabilidad bruta del sector	0,3433 m <sup>2</sup> tc/m <sup>2</sup> s
Edificabilidad residencial del sector	35,600 m <sup>2</sup> tc
Número máximo de viviendas	300
Densidad máxima	300/12,345=24,30 Viv./Ha.

Coeficientes De localización:1,00 De uso :1,05 De topografía : 1,00 **Homogenización 1,00**

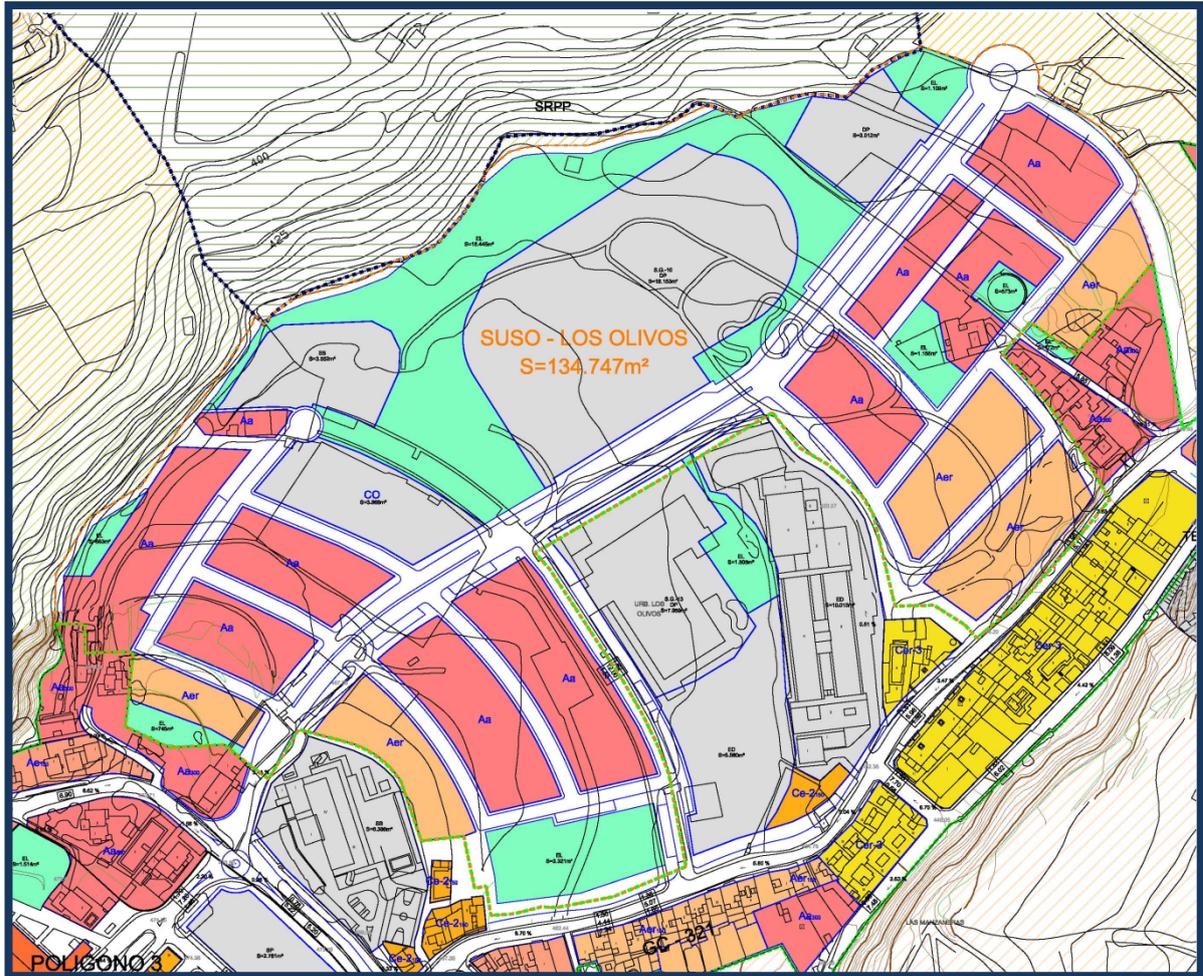
**APROVECHAMIENTO TOTAL = COEF. HOMOG x Edif. = 41.100 UA´s**  
**APROVECHAMIENTO MEDIO = 41.100 UAs./119.718,48 m<sup>2</sup> suelo = 0,3433 UA´s/m<sup>2</sup>**

### C.- CESIONES

C1.- Sistemas Generales	Equipamientos de carácter municipal; polideportivo y campo de fútbol
C2.- Dotaciones mínimas	Las fijadas en el cuadro de propuesta de modificación.
C3.- Suelo donde se materialice el 10% aprovechamiento medio del sector.	

### Cumplimiento del art. 10 reglamento de planeamiento y propuesta

UNIDADES DE VIVIENDAS	SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO		CENTROS DOCENTES		SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL			PLAZAS DE APARCAMIENTO
	Jardines	Áreas juego	Preescolar	E.G.B.	Deportivo	Comercial	Social	1/100 m <sup>2</sup> edificación
UNIDAD BÁSICA (300viviendas)	10% sector		2 m <sup>2</sup> s/viv	10m <sup>2</sup> s/viv	6m2s/viv	1m <sup>2</sup> tc/viv	3m <sup>2</sup> tc/viv	
	13.474 m <sup>2</sup> s		600+3.000=3.600		1.800 m <sup>2</sup>	300 m <sup>2</sup> tc.	900 m <sup>2</sup> tc.	410 plazas



## ÁMBITOS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Unidades de Actuación en Suelo Urbano No Consolidado

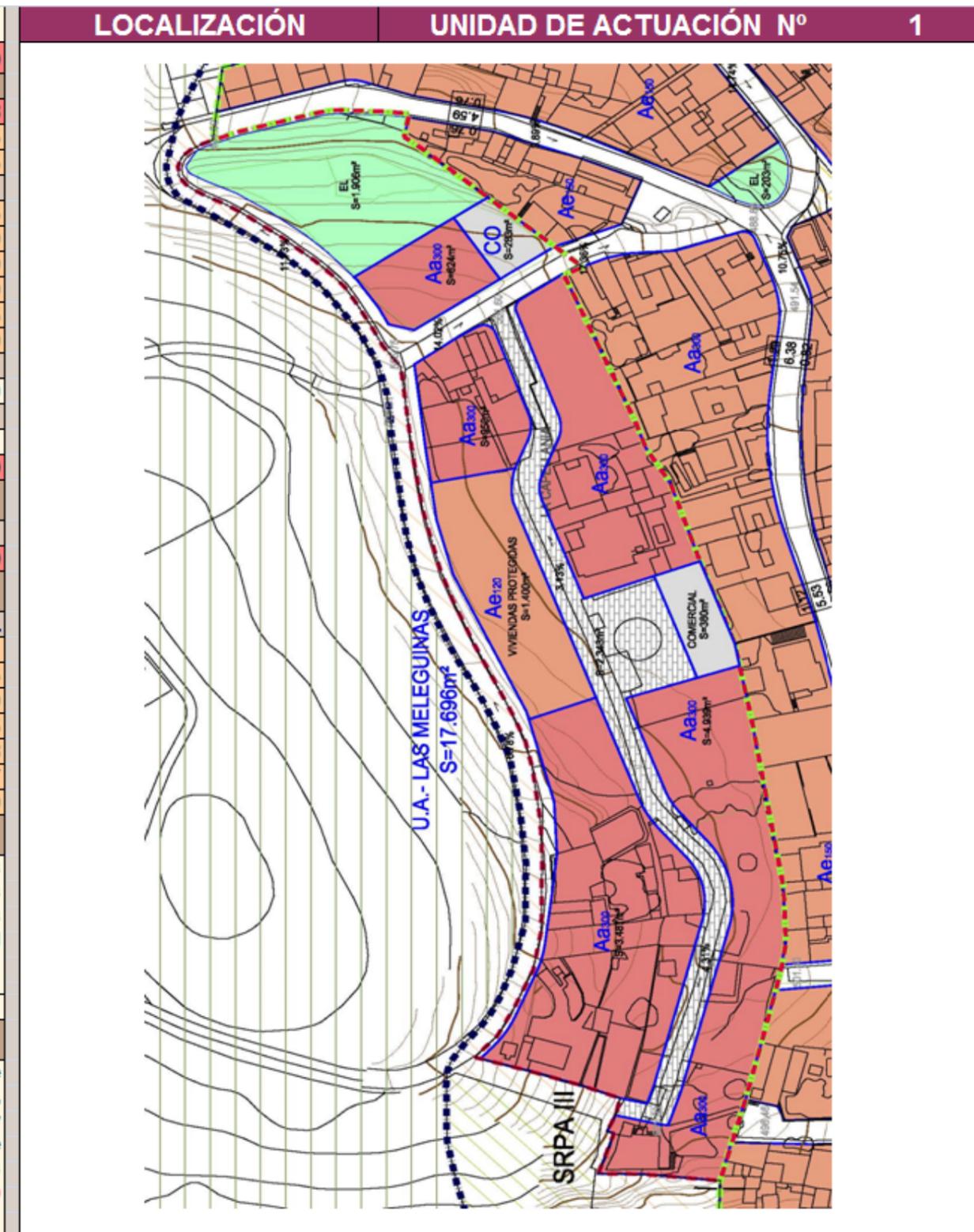
ÁREA HOMOGÉNEA	UA Nº	UA Denominación	SUP TOTAL	sup residencial	Edificab. Residencial	Edificab. Comercial	Edificab. Total	Aprovec. de uso Residencial	Aprovec. de uso Comercial	Aprovec. de uso Total	Sup VRL (1,00)	Sup RVP (0,90)	Edificab. RVP (0,90)	Sup PPS (0,85)	Edific. PPS (0,85)	Reserva Legal E.L. 20%	Reserva Espacios Libres	dif EL.	Reserva Legal Dotacional 40%	Reserva Dotacional	diferencia Dot.	10% Cesión PPS suelo m²	30% edificab. Residencial	Edificab. Residencial VVPP	Nº viviendas estimado	Aprov. Medio
Santa Brígida 1ª Corona	1	LAS MELEGUINAS	17696,00	11400,33	8900,25	1326,00	10226,25	8900,25	1591,20	10491,45	8283,00	2087,33	1658,00	1030,00	1030,00	2045,25	4249,00	2203,75	4090,50	4912,00	821,50	1030,00	2670,07	1400,00	40	0,41173
	2	MONTE LENTISCAL	5436,00	720,00	540,00	374,00	914,00	1800,00	448,80	2248,80	0,00	378,98	284,24	341,02	255,77	434,88	0,00	-434,88	869,76	0,00	-869,76	0,00	162,00	540,00	8	
	3	LA MONTANETA	6661,00	5208,00	2604,00	0,00	2604,00	2604,00	0,00	2604,00	4687,20	0,00	0,00	520,80	260,40	520,80	1453,00	932,20	1041,60	1973,80	932,20	520,80	781,20	260,40		0,43003
<b>TOTAL AH-2</b>			<b>29793,00</b>	<b>17328,33</b>	<b>12044,25</b>	<b>1700,00</b>	<b>13744,25</b>	<b>13304,25</b>	<b>2040,00</b>	<b>15344,25</b>	<b>12970,20</b>	<b>2466,31</b>	<b>1942,23</b>	<b>1891,82</b>	<b>1546,17</b>	<b>3000,93</b>	<b>5702,00</b>	<b>2701,07</b>	<b>6001,86</b>	<b>6885,80</b>	<b>883,94</b>	<b>1550,80</b>	<b>3613,27</b>	<b>2200,40</b>	<b>48</b>	
Santa Brígida Periferia	4	EL ESTANCO 1	SUCO																							
	5	EL ESTANCO 2	SUCO																							
	6	PORTADA VERDE 1	12268,00	1550,00	9300,00	514,00	9814,00	9300,00	616,80	9916,80	0,00	908,56	1635,41	641,44	1154,59	1962,88	0,00	-1962,88	3925,76	0,00	-3925,76	641,44	2790,00	2790,00	78	
	7	PORTADA VERDE 2	7554,00	0,00	4232,40	300,00	4532,40	4232,40	360,00	4592,40	0,00	982,00	736,50	710,96	533,22	906,48	0,00	-906,48	1812,96	0,00	-1812,96	710,96	1269,72	1269,72	35	
	8	PORTADA VERDE 3	6819,00	1636,45	3691,40	400,00	4091,40	3691,40	480,00	4171,40	0,00	994,66	746,00	641,79	481,34	818,28	0,00	-818,28	1636,56	1041,79	-594,77	641,79	1107,42	1227,34	31	
	9	PORTADA VERDE 4	10846,00	0,00	5123,00	300,00	5423,00	5123,00	360,00	5483,00	0,00	1198,53	898,90	850,67	638,00	1084,60	0,00	-1084,60	2169,20	850,67	-1318,53	850,67	1536,90	1536,90	42	
	10	PORTADA VERDE 5	SUCO																							
	11	PINO SANTO ALTO	18785,00	10149,00	10408,20	0,00	10408,20	10408,20	0,00	10408,20	0,00	4651,00	4651,00	5174,00	5174,00	2081,64	3045,00	963,36	4163,28	8219,00	4055,72	5174,00	3122,46	9825,00	87	0,73009
	12	LLANOS DE Mª RIVERA	12926,00	6462,00	9711,60	0,00	9711,60	9711,60	0,00	9711,60	3757,00	1200,00	1200,00	1200,00	1200,00	1942,32	2756,37	814,05	3884,64	3956,37	71,73	1200,00	2913,48	2400,00	88	0,66943
	13	LOMO CARRIÓN	13282,00	8844,00	6633,00	0,00	6633,00	6633,00	0,00	6633,00	7959,60	0,00	884,40	663,30	1326,60	1800,00	473,40	2653,20	2684,40	31,20	884,40	1989,90	663,30	30	0,65805	
<b>TOTAL AH-3</b>			<b>82480,00</b>	<b>28641,45</b>	<b>49099,60</b>	<b>1514,00</b>	<b>50613,60</b>	<b>49099,60</b>	<b>1816,80</b>	<b>50916,40</b>	<b>11716,60</b>	<b>9934,75</b>	<b>9867,80</b>	<b>10103,26</b>	<b>9844,46</b>	<b>10122,80</b>	<b>7601,37</b>	<b>-2521,43</b>	<b>20245,60</b>	<b>16752,23</b>	<b>-3493,37</b>	<b>10103,26</b>	<b>14729,88</b>	<b>19712,26</b>	<b>391</b>	
<b>Total AH2 +AH3</b>			<b>112273,00</b>	<b>45969,78</b>	<b>61143,85</b>	<b>3214,00</b>	<b>64357,85</b>	<b>62403,85</b>	<b>3856,80</b>	<b>66260,65</b>	<b>24686,80</b>	<b>12401,06</b>	<b>11810,03</b>	<b>11995,08</b>	<b>11390,62</b>	<b>13123,73</b>	<b>13303,37</b>	<b>179,64</b>	<b>26247,46</b>	<b>23638,03</b>	<b>-2609,43</b>	<b>11654,06</b>	<b>18343,15</b>	<b>21912,66</b>	<b>439</b>	
Santa Brígida Especiales	14	EL PARAISO	26888,00	19469,08	6568,32	0,00	6568,32	6568,32	0,00	6568,32	9952,00	0,00	995,20	656,83	1313,66	4584,00	3270,34	2627,33	7541,20	4913,87	995,20	1970,50	0,00	30	0,50447	
	16	LAS ARENILLAS 1	5775,00	2945,00	5301,00	0,00	5301,00	5301,00	0,00	5301,00	2598,53	0,00	0,00	346,47	623,65	1060,20	2737,00	1676,80	2120,40	3083,47	963,07	346,47	1590,30	0,00	35	0,57373
	17	LAS ARENILLAS 2	10404,00	6910,00	6056,50	0,00	6056,50	6056,50	0,00	6056,50	3414,00	0,00	696,47	696,47	1211,30	3494,00	2282,70	2422,60	4190,47	1767,87	696,47	1816,95	0,00	40	0,52392	
	18	LAS ARENILLAS 3	23257,00	13459,32	10129,49	0,00	10129,49	10129,49	0,00	10129,49	9226,74	2561,60	1921,20	1530,98	1148,24	2025,90	3025,00	999,10	4051,80	5603,98	1552,18	1530,98	3038,85	1921,20	40	0,57971
19	LAS ARENILLAS 4	13184,00	8140,00	6321,30	0,00	6321,30	6321,30	0,00	6321,30	7091,16	0,00	842,84	632,13	1264,26	1798,00	533,74	2528,52	2640,84	112,32	842,84	1896,39	0,00	40	0,52214		
<b>TOTAL ESP</b>			<b>79508,00</b>	<b>50923,40</b>	<b>34376,61</b>	<b>0,00</b>	<b>34376,61</b>	<b>34376,61</b>	<b>0,00</b>	<b>34376,61</b>	<b>32282,43</b>	<b>2561,60</b>	<b>1921,20</b>	<b>4411,96</b>	<b>3757,31</b>	<b>6875,32</b>	<b>15638,00</b>	<b>8762,68</b>	<b>13750,64</b>	<b>23059,96</b>	<b>9309,32</b>	<b>4411,96</b>	<b>10312,98</b>	<b>1921,20</b>	<b>185</b>	
PEQUENA DIMENSIÓN	20	LA PALMITA	1612,00	988,00	741,00	0,00	741,00	741,00	0,00	741,00	988,00	0,00	0,00	0,00	0,00	148,20	624,00	475,80	296,40	624,00	327,60	0,00	0,00	0,00	5	0,52840
<b>TOTAL PD</b>			<b>1612,00</b>	<b>988,00</b>	<b>741,00</b>	<b>0,00</b>	<b>741,00</b>	<b>741,00</b>	<b>0,00</b>	<b>741,00</b>	<b>988,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>148,20</b>	<b>624,00</b>	<b>475,80</b>	<b>296,40</b>	<b>624,00</b>	<b>327,60</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>5</b>	
<b>TOTAL</b>			<b>193393,00</b>	<b>97881,18</b>	<b>96261,46</b>	<b>3214,00</b>	<b>99475,46</b>	<b>97521,46</b>	<b>3856,80</b>	<b>101378,26</b>	<b>57957,23</b>	<b>14962,66</b>	<b>13731,23</b>	<b>16407,04</b>	<b>15147,94</b>	<b>20147,25</b>	<b>29565,37</b>	<b>9418,12</b>	<b>40294,50</b>	<b>47321,99</b>	<b>7027,49</b>	<b>16066,02</b>	<b>28656,14</b>	<b>23833,86</b>	<b>629</b>	

ÁREA HOMOGÉNEA	UA Nº	UA Denominación	SUP TOTAL	sup residencial	Edificab. Residencial	Edificab. Comercial	Edificab. Total	Aprovec. de uso Residencial	Aprovec. de uso Comercial	Aprovec. de uso Total	Sup VRL (1,00)	Sup RVP (0,90)	Edificab. RVP (0,90)	Sup PPS (0,85)	Edific. PPS (0,85)	Reserva Legal E.L. 20%	Reserva Espacios Libres	dif EL.	Reserva Legal Dotacional 40%	Reserva Dotacional	diferencia Dot.	10% Cesión PPS suelo m²	30% edificab. Residencial	Edificab. Residencial VVPP	Nº viviendas estimado	Aprov. Medio
EN EJECUCIÓN	15	EL RETIRO	26610,00	19507,10	10670,51	0,00	10670,51	0,00	0,00	0,00	2566,00	13037,00	0,00	0,00	0,00	2134,10	3009,00	874,90	4268,20	3009,00	-1259,20	0,00	0,00	0,00	43	0,00000

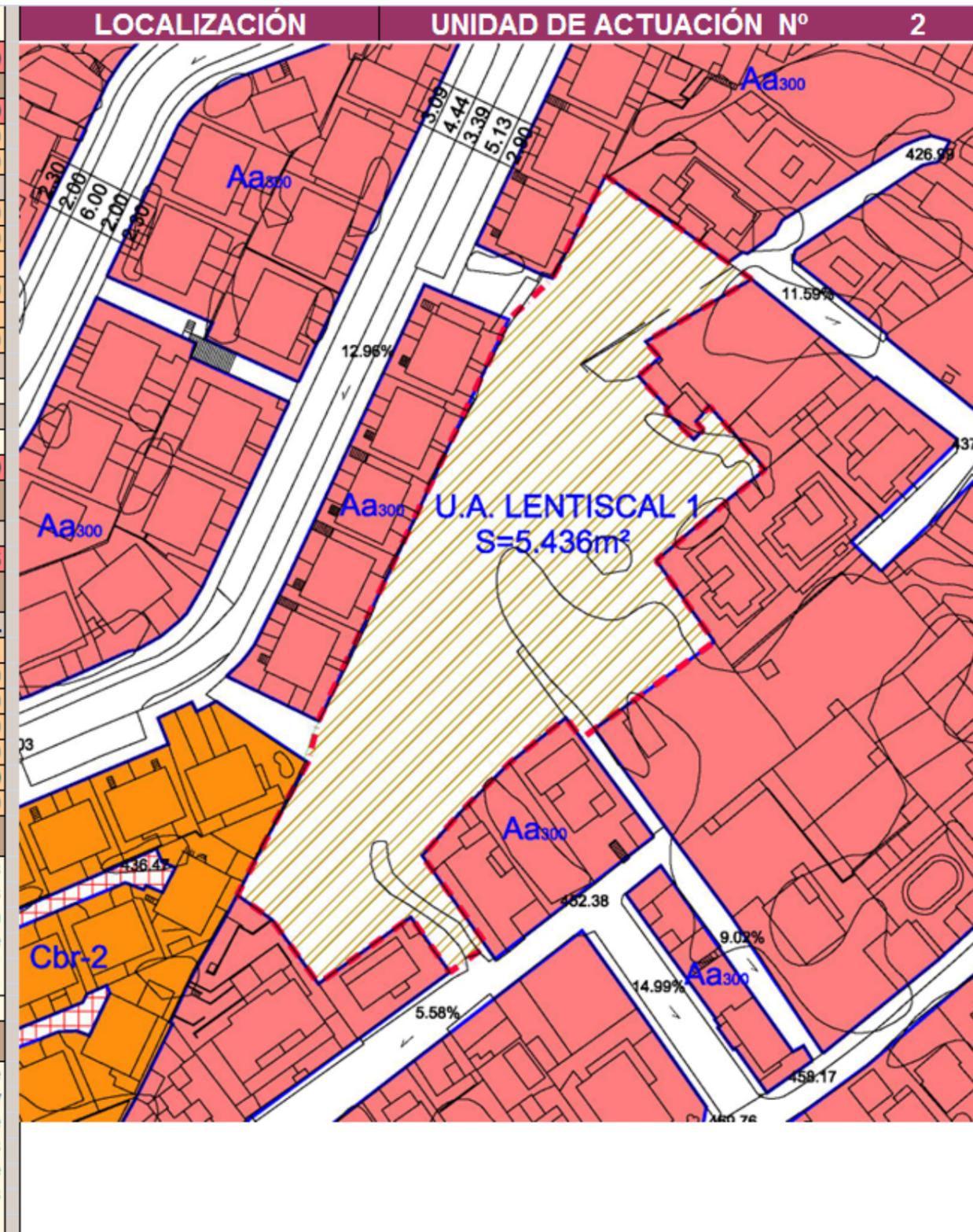
APROVECHAMIENTO MEDIO				
AH	MÍNIMO PROP. U.	MÁXIMO	MÁX PROP. U.	COMPROB. %
AH-2	0,41173	0,47349	0,43003	4,44
AH-3	0,65805	0,75676	0,73009	10,95
Especial	0,52214	0,60046	0,57971	11,03
P.D.	0,52840	0,60766	0,52840	0,00

Cumplimiento del 30% de la edificabilidad a Reserva de Vivienda en Régimen de Protección	
Edificabilidad global	96261,46
Reserva obligatoria 30%	28878,44
Edificabilidad RVP	13731,23
Patrimonio Público de Suelo	15147,94
Total Reserva RVP+PPS	28879,17
Diferencia Propuesta Plan -Reserva Legal	0,73

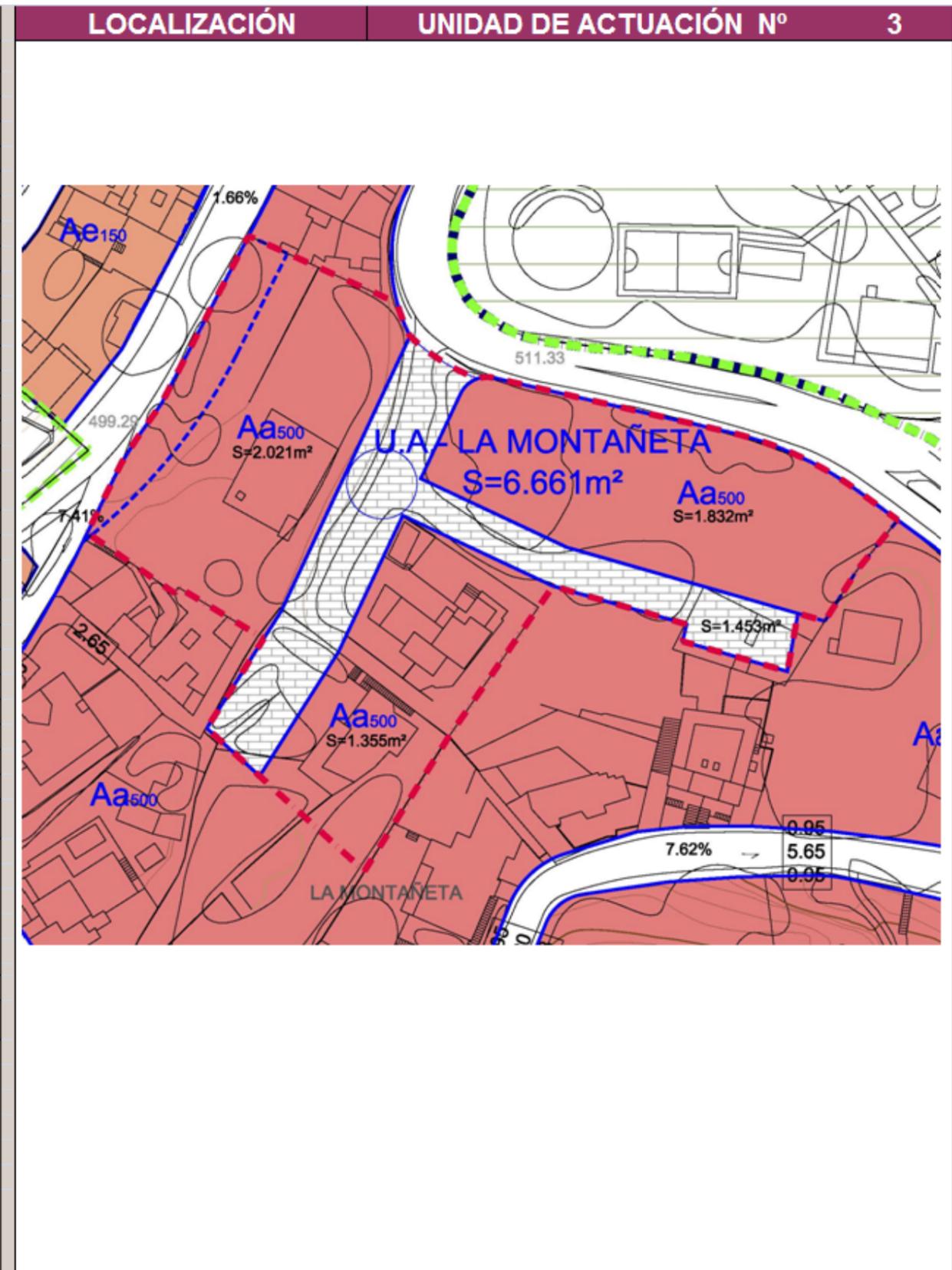
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº		1	Topónimo	LAS MELEGUINAS			
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		17.696		Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)		1,20	
Ordenanzas Regulatoras (Tipología)		Aa300	Aer120			Co Ed. Bruta	
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,75	1,00			1,00 0,58	
Número de viviendas estimado (uds.)		40		Edificabilidad Residencial		8900,25	
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		79		EDIFICABILIDAD TOTAL		10226,25	
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO
Residencial de Renta Libre VRL		8283,00	Aa300	0,75	6212,25	1,00	6212,25
Reserva de Vivienda Protegida RVP		1717,33	Aa300	0,75	1288,00	1,00	1288,00
Reserva de Vivienda Protegida RVP		370,00	Aer120	1,00	370,00	0,90	333,00
Patrimonio Público de Suelo		1030,00	Aer120	1,00	1030,00	0,85	875,50
Superficie Residencial		11400,33			8900,25	8708,75	
Comercial		663,00	Co	2,00	1326,00	1,20	1591,20
Equipamientos		DS	DD	DP	SC	CO	IP EL
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )						663,00	2343,00 1906,00
Otras dotaciones						PPS Dot.	Viario
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )						1030,00	1383,67
Dotaciones		Total Equipamiento	663,00	Total E.L.	4249,00	Total Dot.	4912,00
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES							
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)				Rva. E.L.		Rva. Dot.	
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		1400			2045,25	4090,50	
APROVECHAMIENTO							
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coef. Hom.
		0,95	0,95	1,00	0,90	0,90	0,95 0,69
Aprovechamiento de USO Residencial						8900,25	
Aprovechamiento de USO Comercial						1591,20	
Aprovechamiento de USO TOTAL						10491,45	
Aprovechamiento GLOBAL						7286,03	
Aprovechamiento MEDIO						0,4117	
Aprovechamiento 10% de CESIÓN						728,60	
DETERMINACIONES AMBIENTALES							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.							
SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO				PLAZO: PRIMER CUATRIENIO			
OTRAS DETERMINACIONES							
La media de superficie por vivienda se adopta en 110 m <sup>2</sup> /vivienda. La reserva destinada viviendas sometidas a régimen de protección se establece en un 30% de la edificabilidad, en cumplimiento del artículo 10.1 del TR 2/2008 de la Ley del Suelo, esta reserva es de un 20,20% , equivalente al 20% del aprovechamiento para viviendas en régimen de protección (RVP) y un 10% del aprov. a Patrimonio Público de Suelo (PPS), también con destino a VRP, ya que corresponde con el 10% de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento. Esta reserva, al considerarse dotación a los efectos del cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36 TRLotenc'00, viene sujeta a las limitaciones que establece el artículo 32.2.A) 7) e).							



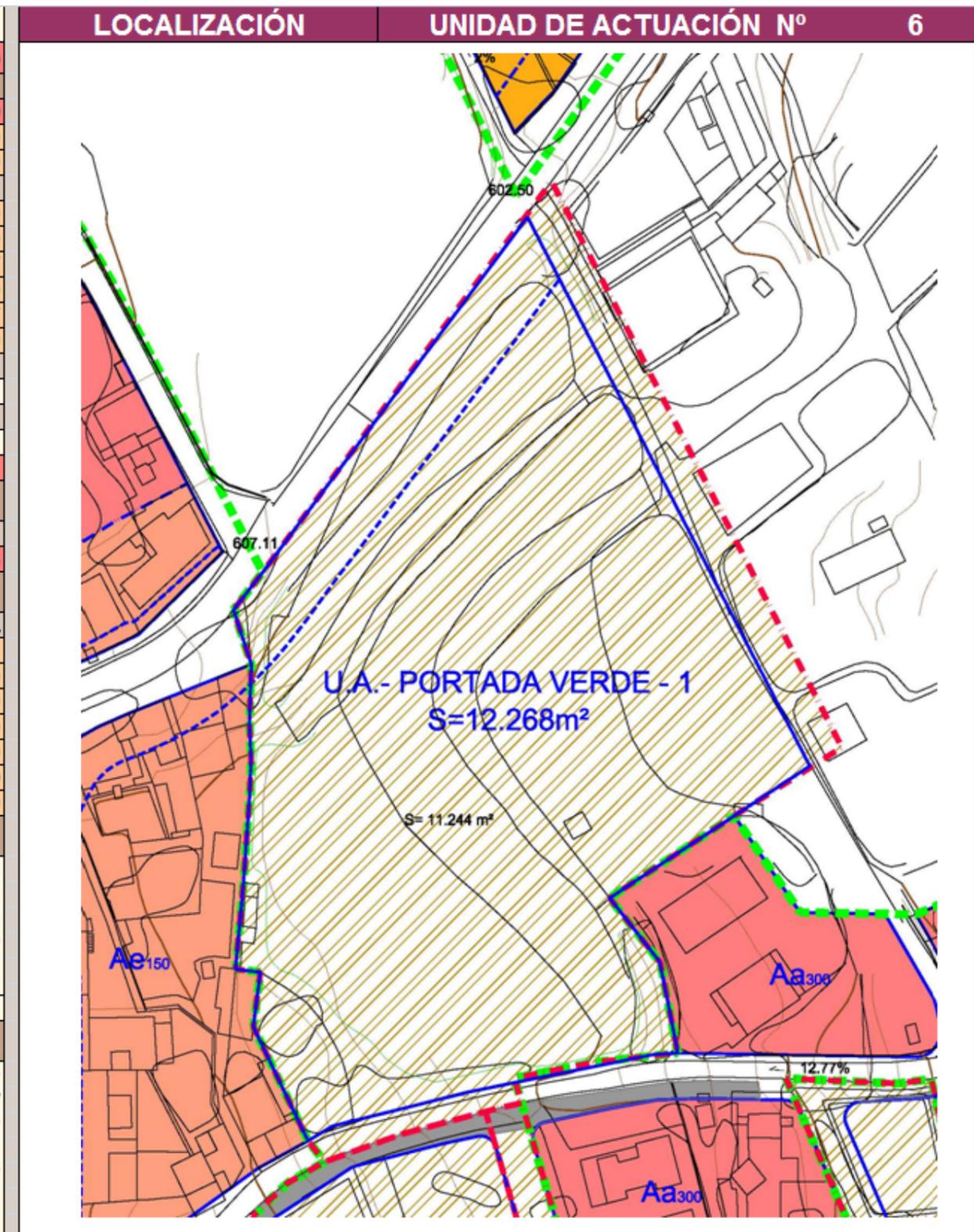
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 2		Topónimo	MONTE LENTISCAL				
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		5.436	Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)			1,20	
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)	Aa300			Co	Ed. Bruta		
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,75			1,00	0,40		
Número de viviendas estimado (uds.)		8	Edificabilidad Residencial			1800,00	
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		52	EDIFICABILIDAD TOTAL			2174,40	
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	
Residencial de Renta Libre VRL			Aa300	0,75	0,00	1,00	
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00	
Reserva de Vivienda Protegida RVP		378,98	Aa300	0,75	284,24	0,90	
Patrimonio Público de Suelo		341,02	Aa300	0,75	255,77	0,85	
Superficie Residencial		720,00			540,00	473,21	
Comercial		374,00	Co	1,00	374,00	448,80	
Equipamientos	DS	DD	DP	SC	CO	IP	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )							
Otras dotaciones					PPS Dot.	Viario	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )							
Dotaciones		Total Equipamiento		Total E.L.	0,00	Total Dot.	
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES							
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)					Rva. E.L.	Rva. Dot.	
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		720			434,88	869,76	
APROVECHAMIENTO							
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	FI	
						Fi	
Aprovechamiento de USO Residencial						1800,00	
Aprovechamiento de USO Comercial						448,80	
Aprovechamiento de USO TOTAL						2248,80	
Aprovechamiento GLOBAL						0,00	
Aprovechamiento MEDIO						0,0000	
Aprovechamiento 10% de CESIÓN						0,00	
DETERMINACIONES AMBIENTALES							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.							
SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO		PLAZO: PRIMER CUATRIENIO					
OTRAS DETERMINACIONES							
La media de superficie por vivienda se adopta en 225 m <sup>2</sup> /vivienda. La reserva destinada viviendas sometidas a régimen de protección se establece en un 30% de la edificabilidad, en cumplimiento del artículo 10.1 del TR 2/2008 de la Ley del Suelo, y un 10% del aprov. a Patrimonio Público de Suelo (PPS), ya que corresponde con el 10% de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento. Esta reserva, al considerarse dotación a los efectos del cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36 TRLotenc'00, viene sujeta a las limitaciones que establece el artículo 32.2.A) 7) e). Unidad de Actuación No Ordenada, que precisa de Ordenación Pormenorizada y Proyecto de Equidistribución previos para adquirir los derechos de edificación.							



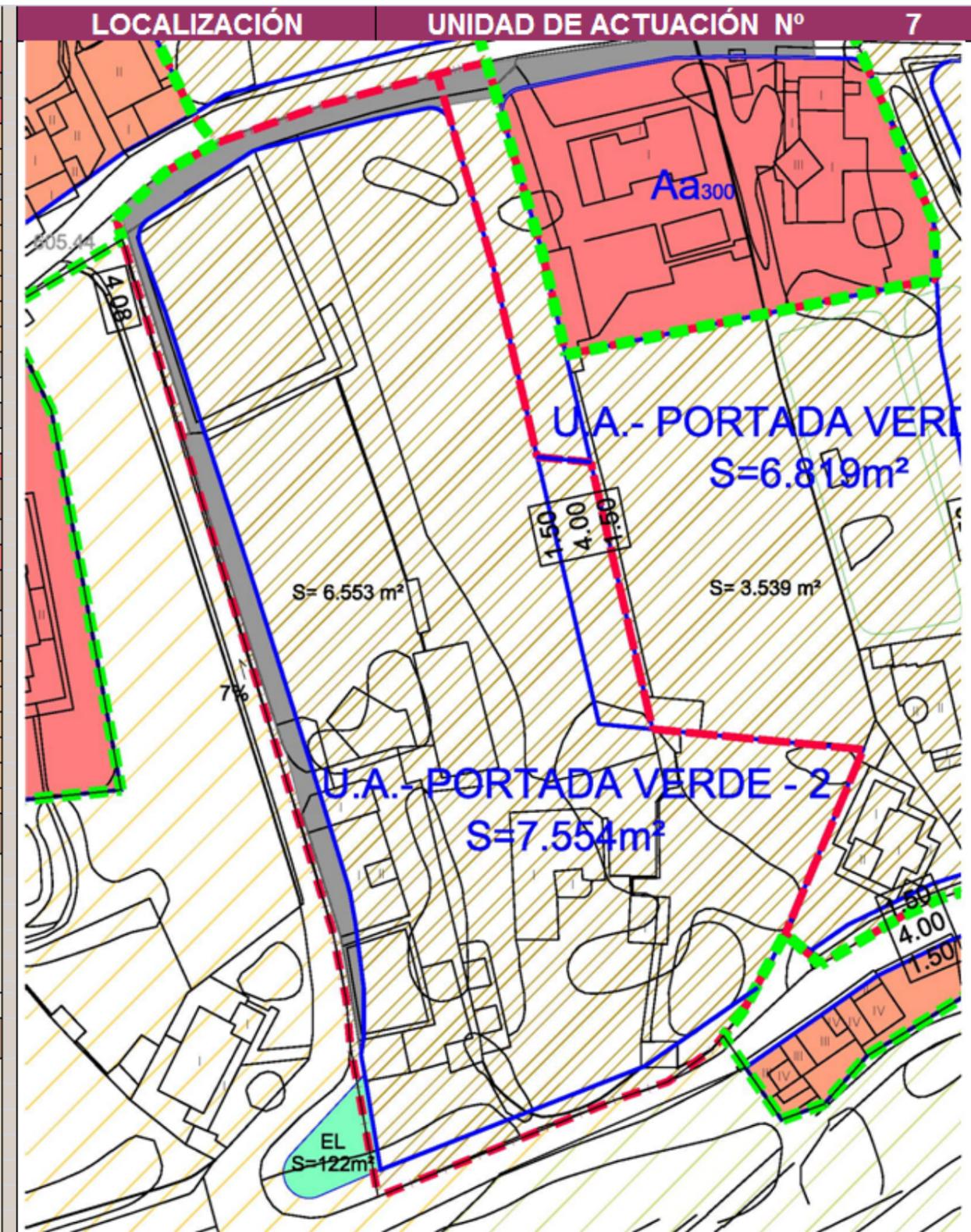
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3		Topónimo		LA MONTAÑETA			
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		6.661		Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)		1,20	
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)		Aa500		Co		Ed. Bruta	
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,50		1,00		0,39	
Número de viviendas estimado (uds.)		10		Edificabilidad Residencial		2604,00	
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		55		EDIFICABILIDAD TOTAL		2604,00	
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO
Residencial de Renta Libre VRL		4687,20	Aa500	0,50	2343,60	1,00	2343,60
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00	0,00
Reserva de Vivienda Protegida RVP					0,00	0,90	0,00
Patrimonio Público de Suelo		520,80	Aa500	0,50	260,40	0,85	221,34
Superficie Residencial		5208,00			2604,00		2564,94
Comercial			Co	2,00	0,00	1,20	0,00
Equipamientos		DS	DD	DP	RE	CO	IP
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )						0,00	1453,00
Otras dotaciones					PPS Dot.	Viario	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )					520,80	0,00	
Dotaciones		Total Equipamiento		0,00	Total E.L.	1453,00	Total Dot.
							1973,80
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES							
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)				Rva. E.L.		Rva. Dot.	
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		520,8		520,80		1041,60	
APROVECHAMIENTO							
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coef. Hom.
		1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	1,10
Aprovechamiento de USO Residencial							2604,00
Aprovechamiento de USO Comercial							0,00
Aprovechamiento de USO TOTAL							2604,00
Aprovechamiento GLOBAL							2864,40
Aprovechamiento MEDIO							0,4300
Aprovechamiento 10% de CESIÓN							286,44
DETERMINACIONES AMBIENTALES							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.							
SIST. DE EJEC. PÚBLICO, REPARCELACIÓN ECONÓMICA PLAZO: PRIMER CUATRIENIO							
OTRAS DETERMINACIONES							
La media de superficie por vivienda se adopta en 250 m <sup>2</sup> /vivienda. La reserva destinada viviendas sometidas a régimen de protección no se establece por razón de la tipología, en cumplimiento del artículo 10.1 del TR 2/2008 de la Ley del Suelo, esta reserva se incrementará en otros ámbitos para cumplimiento del 30% de reserva legal. Unidad de Actuación Especial, que debe resolverse por reparcelación económica y contribuciones especiales. Unidad de pequeña dimensión que no puede cumplir con los estándares dotacionales, pero es necesaria para la obtención del viario, por lo que le es de aplicación los artículos 85 y 86 del TRLOTENC, y los artículos 23, 31, 33, 41 y 46 del DECRETO 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. Por tanto la unidad tendrá que resolverse mediante Reparcelación económica en los términos establecidos en dicho marco jurídico.							



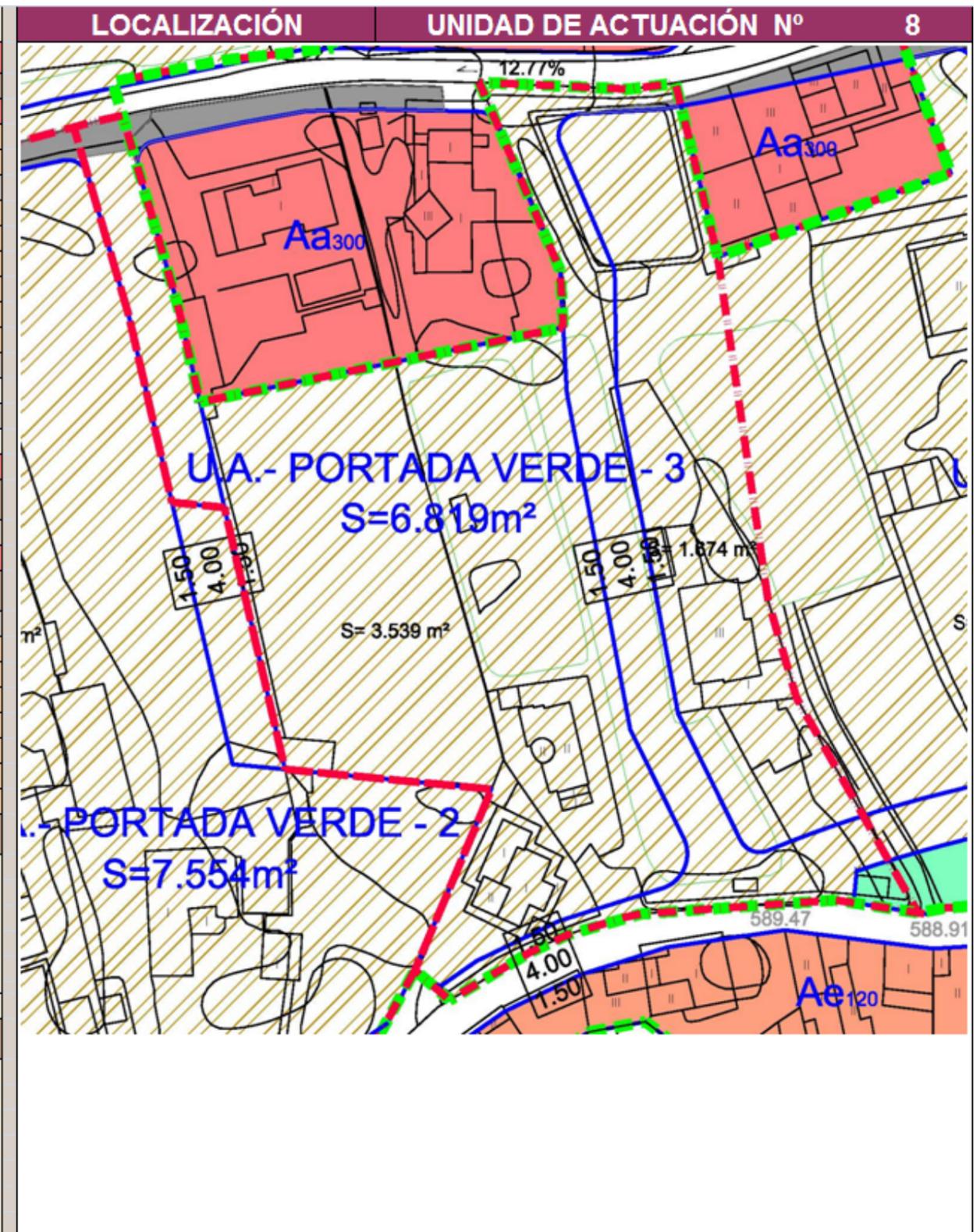
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 6		Topónimo	PORTADA VERDE 1				
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		12.268	Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)			1,20	
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)		Ae150	Co			Ed. Bruta	
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		1,80	1,00			0,80	
Número de viviendas estimado (uds.)		78	Edificabilidad Residencial			9300,00	
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		221	EDIFICABILIDAD TOTAL			9814,40	
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	
Residencial de Renta Libre VRL						1,00	
Residencial de Renta Libre VRL						1,00	
Reserva de Vivienda Protegida RVP		908,56	Ae150	1,80	1635,41	0,90	
Patrimonio Público de Suelo		641,44	Ae150	1,80	1154,59	0,85	
Superficie Residencial		1550,00			9300,00	2453,27	
Comercial		514,00	Co	1,00	514,00	1,20	
Equipamientos		DS	DD	DP	SC	CO	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )					514,00		
Otras dotaciones					PPS Dot.	Viario	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )					641,44		
Dotaciones		Total Equipamiento		Total E.L.		Total Dot.	
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES							
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)					Rva. E.L.	Rva. Dot.	
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		1550			1962,88	3925,76	
APROVECHAMIENTO							
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	FI	
		0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
Aprovechamiento de USO Residencial						9300,00	
Aprovechamiento de USO Comercial						616,80	
Aprovechamiento de USO TOTAL						9916,80	
Aprovechamiento GLOBAL						0,00	
Aprovechamiento MEDIO						0,0000	
Aprovechamiento 10% de CESIÓN						0,00	
DETERMINACIONES AMBIENTALES							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.							
SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO			PLAZO: PRIMER CUATRIENIO				
OTRAS DETERMINACIONES							
La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m <sup>2</sup> /vivienda. La reserva destinada viviendas sometidas a régimen de protección se establece en un 30% de la edificabilidad, en cumplimiento del artículo 10.1 del TR 2/2008 de la Ley del Suelo, y un 10% del aprov de RVP. a Patrimonio Público de Suelo (PPS), ya que corresponde con el 10% de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento. Esta reserva, al considerarse dotación a los efectos del cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36 TRLotenc'00, viene sujeta a las limitaciones que establece el artículo 32.2.A) 7) e). Unidad de Actuación No Ordenada, que precisa de Ordenación Pormenorizada y Proyecto de Equidistribución previos para adquirir los derechos de edificación.							



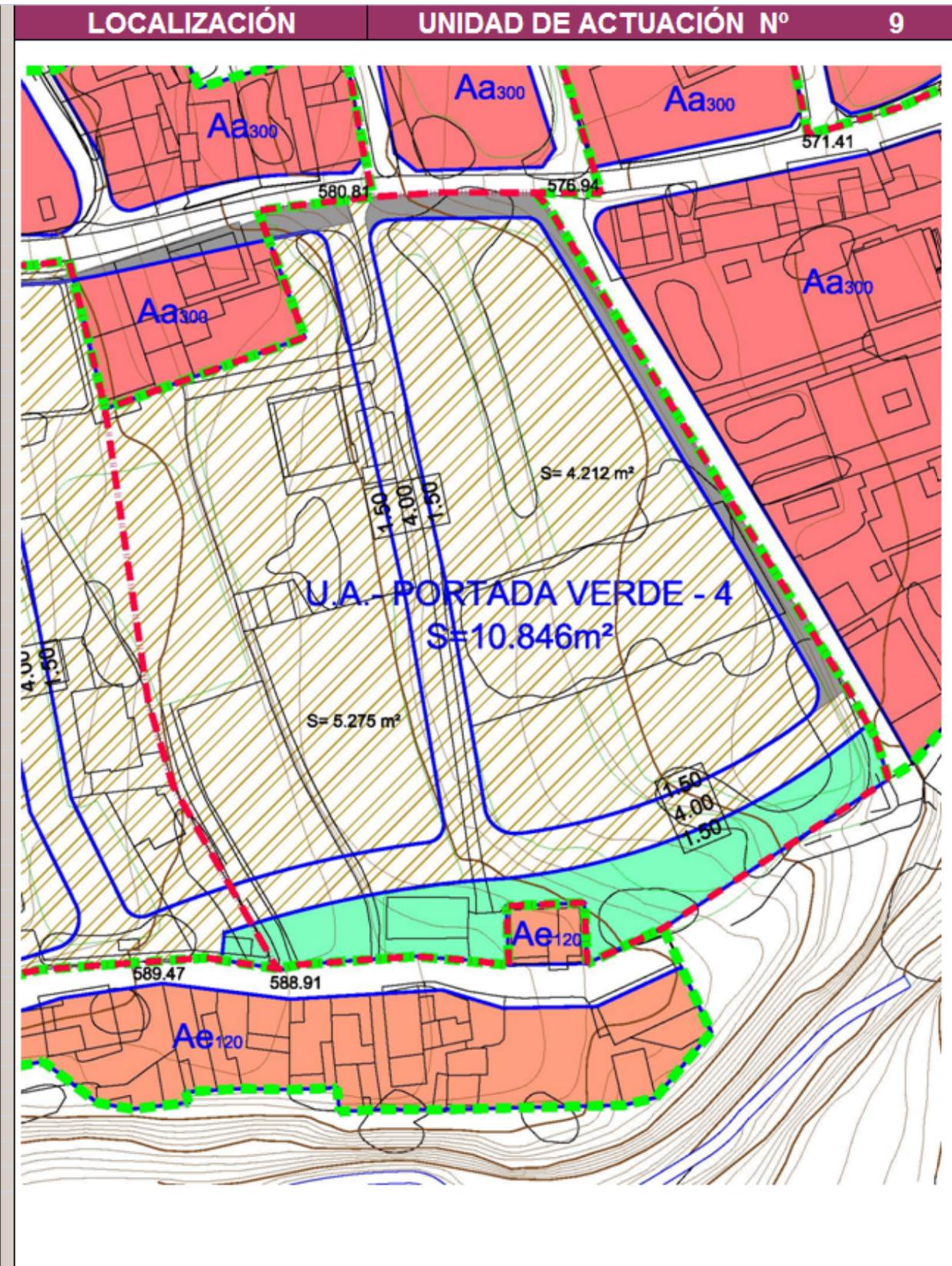
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 7		Topónimo	PORTADA VERDE 2					
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		7.554	Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)		1,20			
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)	Aa300			Co	Ed. Bruta			
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,75			1,00	0,60			
Número de viviendas estimado (uds.)		35	Edificabilidad Residencial		4232,40			
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		162	EDIFICABILIDAD TOTAL		4532,40			
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO	
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00	0,00	
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00	0,00	
Reserva de Vivienda Protegida RVP		982,00	Aa300	0,75	736,50	0,90	662,85	
Patrimonio Público de Suelo		710,96	Aa300	0,75	533,22	0,85	453,24	
Superficie Residencial					4232,40		1116,09	
Comercial		300,00	Co	1,00	300,00	1,20	360,00	
Equipamientos		DS	DD	DP	SC	CO	IP	EL
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )					300,00			
Otras dotaciones					PPS Dot.	Viario		
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )					710,96			
Dotaciones		Total Equipamiento		Total E.L.		Total Dot.		
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES								
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)					Rva. E.L.		Rva. Dot.	
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		1692,96			906,48		1812,96	
APROVECHAMIENTO								
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coef. Hom.	
							0,00	
Aprovechamiento de USO Residencial							4232,40	
Aprovechamiento de USO Comercial							360,00	
Aprovechamiento de USO TOTAL							4592,40	
Aprovechamiento GLOBAL							0,00	
Aprovechamiento MEDIO							0,0000	
Aprovechamiento 10% de CESIÓN							0,00	
DETERMINACIONES AMBIENTALES								
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.								
SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO		PLAZO: PRIMER CUATRIENIO						
OTRAS DETERMINACIONES								
La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m <sup>2</sup> /vivienda. La reserva destinada viviendas sometidas a régimen de protección se establece en un 30% de la edificabilidad, en cumplimiento del artículo 10.1 del TR 2/2008 de la Ley del Suelo, y un 10% del aprov de RVP. a Patrimonio Público de Suelo (PPS), ya que corresponde con el 10% de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento. Esta reserva, al considerarse dotación a los efectos del cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36 TRLotenc'00, viene sujeta a las limitaciones que establece el artículo 32.2.A) 7) e). Unidad de Actuación No Ordenada, que precisa de Ordenación Pormenorizada y Proyecto de Equidistribución previos para adquirir los derechos de edificación. El trazado viario es orientativo y será la Ordenación Pormenorizada que ordene la Unidad el que ajuste dichos trazados.								



UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 8		Topónimo	PORTADA VERDE 3			
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		6.819	Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)			1,20
Ordenanzas Regulatoras (Tipología)	Aa300			Co	Ed. Bruta	
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,75			1,00	0,60	
Número de viviendas estimado (uds.)		31	Edificabilidad Residencial			3691,40
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		159	EDIFICABILIDAD TOTAL			4091,40
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00
Reserva de Vivienda Protegida RVP		994,66	Aa300	0,75	746,00	0,90
Patrimonio Público de Suelo		641,79	Aa300	0,75	481,34	0,85
Superficie Residencial		1636,45			3691,40	
Comercial		400,00	Co	1,00	400,00	1,20
Equipamientos		DS	DD	DP	SC	CO
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )					400,00	
Otras dotaciones					PPS Dot.	Viario
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )					641,79	
Dotaciones		Total Equipamiento	400,00	Total E.L.	0,00	Total Dot.
						1041,79
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES						
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)					Rva. E.L.	Rva. Dot.
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		1636,45			818,28	1636,56
APROVECHAMIENTO						
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	FI
						Fi
						Coef. Hom.
Aprovechamiento de USO Residencial						3691,40
Aprovechamiento de USO Comercial						480,00
Aprovechamiento de USO TOTAL						4171,40
Aprovechamiento GLOBAL						0,00
Aprovechamiento MEDIO						0,0000
Aprovechamiento 10% de CESIÓN						0,00
DETERMINACIONES AMBIENTALES						
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.						
SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO			PLAZO: PRIMER CUATRIENIO			
OTRAS DETERMINACIONES						
La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m <sup>2</sup> /vivienda. La reserva destinada viviendas sometidas a régimen de protección se establece en un 30% de la edificabilidad, en cumplimiento del artículo 10.1 del TR 2/2008 de la Ley del Suelo, y un 10% del aprov de RVP. a Patrimonio Público de Suelo (PPS), ya que corresponde con el 10% de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento. Esta reserva, al considerarse dotación a los efectos del cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36 TRLotenc'00, viene sujeta a las limitaciones que establece el artículo 32.2.A) 7) e). Unidad de Actuación No Ordenada, que precisa de Ordenación Pormenorizada y Proyecto de Equidistribución previos para adquirir los derechos de edificación. El trazado viario es orientativo y será la Ordenación Pormenorizada que ordene la Unidad el que						



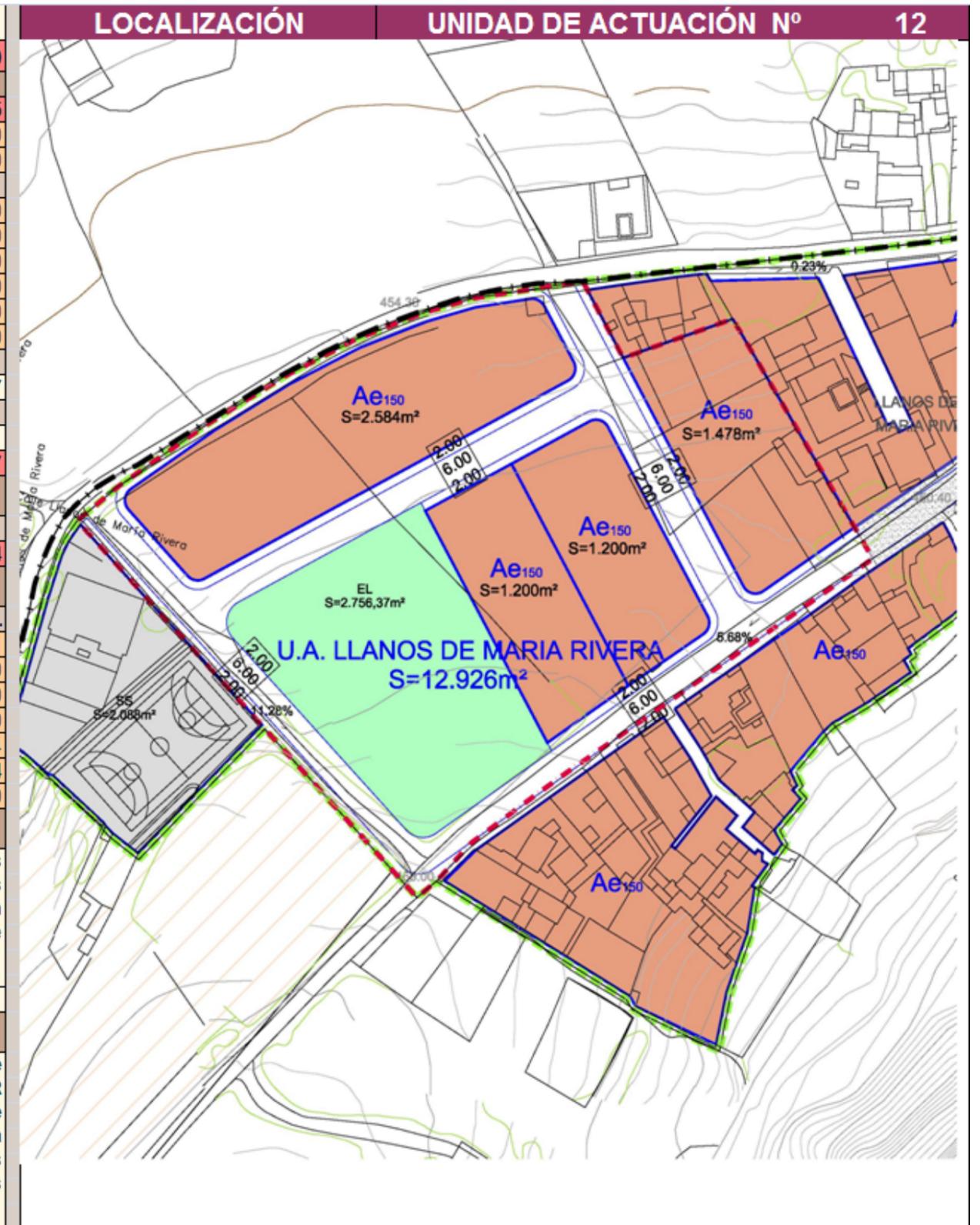
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº		9	Topónimo	PORTADA VERDE 4			
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		10.846		Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)		1,20	
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)		Aa300		Co		Ed. Bruta	
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,75		1,00		0,50	
Número de viviendas estimado (uds.)		42		Edificabilidad Residencial		5123,00	
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		136		EDIFICABILIDAD TOTAL		5423,00	
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00	0,00
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00	0,00
Reserva de Vivienda Protegida RVP		1198,53	Aa300	0,75	898,90	0,90	809,01
Patrimonio Público de Suelo		850,67	Aa300	0,75	638,00	0,85	542,30
Superficie Residencial					5123,00		1351,31
Comercial		300,00	Co	1,00	300,00	1,20	360,00
Equipamientos		DS	DD	DP	SC	CO	IP
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )						300,00	
Otras dotaciones					PPS Dot.	Viario	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )						850,67	
Dotaciones		Total Equipamiento		Total E.L.		Total Dot.	850,67
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES							
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)					Rva. E.L.		Rva. Dot.
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		2049,2			1084,60		2169,20
APROVECHAMIENTO							
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	FI	Fi
							Coef. Hom.
							0,00
Aprovechamiento de USO Residencial							5123,00
Aprovechamiento de USO Comercial							360,00
Aprovechamiento de USO TOTAL							5483,00
Aprovechamiento GLOBAL							0,00
Aprovechamiento MEDIO							0,0000
Aprovechamiento 10% de CESIÓN							0,00
DETERMINACIONES AMBIENTALES							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.							
SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO				PLAZO: PRIMER CUATRIENIO			
OTRAS DETERMINACIONES							
La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m <sup>2</sup> /vivienda. La reserva destinada viviendas sometidas a régimen de protección se establece en un 30% de la edificabilidad, en cumplimiento del artículo 10.1 del TR 2/2008 de la Ley del Suelo, y un 10% del aprov de RVP. a Patrimonio Público de Suelo (PPS), ya que corresponde con el 10% de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento. Esta reserva, al considerarse dotación a los efectos del cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36 TRLotenc'00, viene sujeta a las limitaciones que establece el artículo 32.2.A) 7) e). Unidad de Actuación No Ordenada, que precisa de Ordenación Pormenorizada y Proyecto de Equidistribución previos para adquirir los derechos de edificación.. El trazado viario es orientativo y será la Ordenación Pormenorizada que ordene la Unidad el que ajuste dicho trazado.							



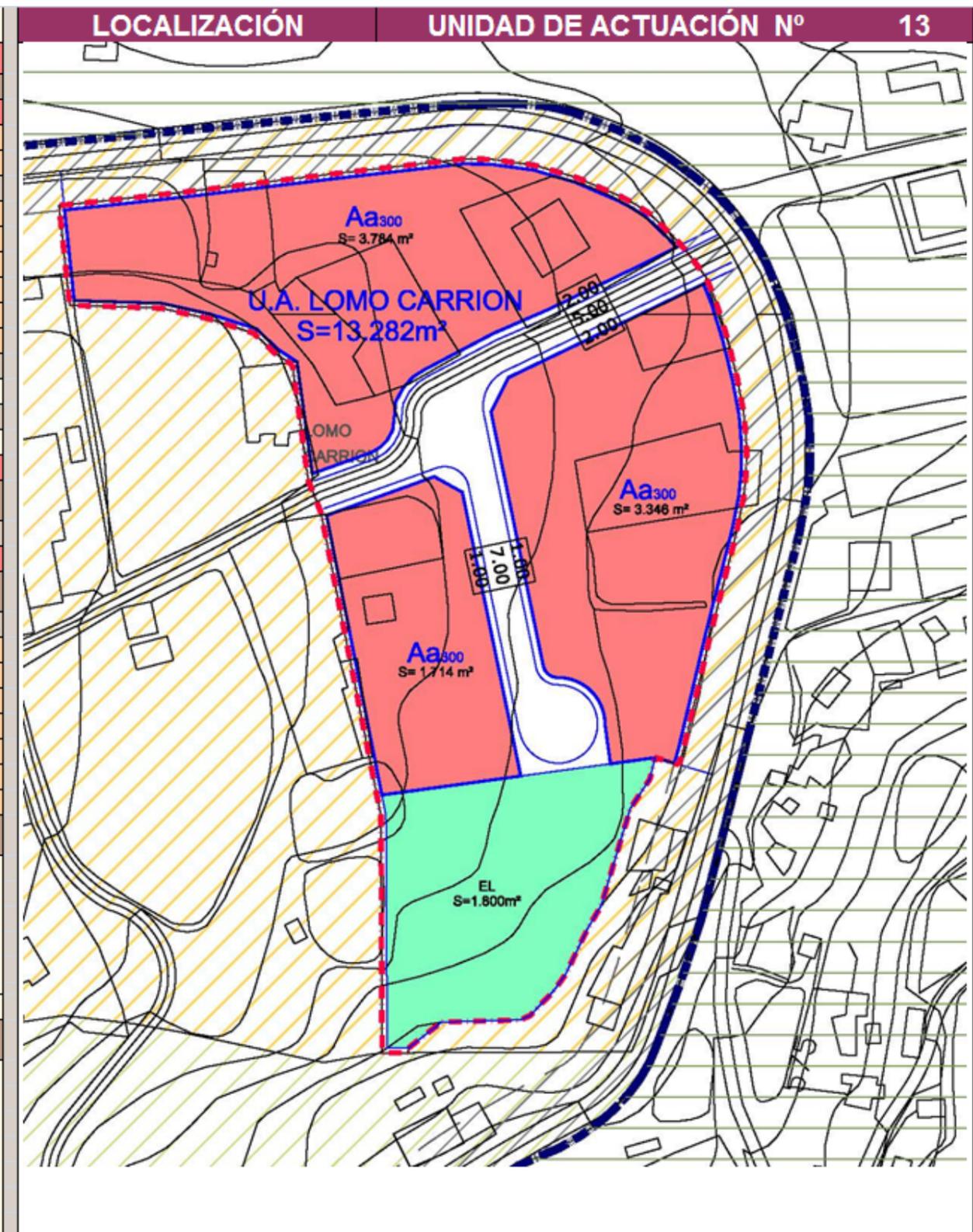
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº		11	Topónimo	PINO SANTO ALTO			
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		18.785		Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)		1,20	
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)		Ae150		Aer120		Co	
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		1,80		1,00		1,00	
Número de viviendas estimado (uds.)		87		Edificabilidad Residencial		10408,20	
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		162		EDIFICABILIDAD TOTAL		10408,20	
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00	0,00
Residencial de Renta Libre VRL		324,00	Ae150	1,80	583,20	1,00	583,20
Reserva de Vivienda Protegida RVP		4651,00	Aer120	1,00	4651,00	0,90	4185,90
Patrimonio Público de Suelo		5174,00	Aer120	1,00	5174,00	0,85	4397,90
Superficie Residencial		10149,00			10408,20		9167,00
Comercial			Co	1,00	0,00	1,20	0,00
Equipamientos		DS	DD	DP	SC	CO	IP
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )						0,00	3045,00
Otras dotaciones						PPS Dot.	Viario
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )						5174,00	5591,00
Dotaciones		Total Equipamiento		0,00	Total E.L.	3045,00	Total Dot.
							8219,00
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES							
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)				Rva. E.L.		Rva. Dot.	
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		9825		2081,64		4163,28	
APROVECHAMIENTO							
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coef. Hom.
		1,10	1,10	1,10	1,00	0,90	1,32
Aprovechamiento de USO Residencial							10408,20
Aprovechamiento de USO Comercial							0,00
Aprovechamiento de USO TOTAL							10408,20
Aprovechamiento GLOBAL							13714,78
Aprovechamiento MEDIO							0,7301
Aprovechamiento 10% de CESIÓN							1371,48
DETERMINACIONES AMBIENTALES							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio. La totalidad de las fronteras de los nuevos crecimientos con el suelo rústico, presentarán una franja ajardinada de cuatro metros de ancho mínimo como transición al suelo rústico.							
SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO				PLAZO: PRIMER CUATRIENIO			
OTRAS DETERMINACIONES							
La media de superficie por vivienda se adopta en 120 m <sup>2</sup> /vivienda. La reserva destinada viviendas sometidas a régimen de protección se establece en un 30% de la edificabilidad.(un 55,9% en este caso) en cumplimiento del artículo 10.1 del TR 2/2008 de la Ley del Suelo, esta reserva equivale a un 44% del aprovechamiento para viviendas en régimen de protección (RVP) y un 10% del aprov de RVP. a Patrimonio Público de Suelo (PPS), ya que corresponde con el 10% de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.. Esta reserva, al considerarse dotación a los efectos del cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36 TRLotenc'00, viene sujeta a las limitaciones que establece el artículo 32.2.A) 7) e). Al tratarse de una UA de completamiento, aporta espacios libres que complementan las dotaciones necesarias para la totalidad del SUCO en el que se integra.							



UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 12		Topónimo	LLANOS DE MARÍA RIVERA					
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		12.926	Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)		1,20			
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)		Ae150	Aer120	Co	Ed. Bruta			
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		1,80	1,00	1,00	0,75			
Número de viviendas estimado (uds.)		88	Edificabilidad Residencial		9711,60			
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		239	EDIFICABILIDAD TOTAL		9711,60			
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO	
Residencial de Renta Libre VRL		3757,00	Ae150	1,80	6762,60	1,00	6762,60	
Residencial de Renta Libre RVP		305,00	Ae150	1,80	549,00	1,00	549,00	
Reserva de Vivienda Protegida RVP		1200,00	Aer120	1,00	1200,00	0,90	1080,00	
Patrimonio Público de Suelo		1200,00	Aer120	1,00	1200,00	0,85	1020,00	
Superficie Residencial		6462,00			9711,60		9411,60	
Comercial			Co	1,00	0,00	1,20	0,00	
Equipamientos		DS	DD	DP	SC	CO	IP	EL
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )						0,00		2756,37
Otras dotaciones					PPS Dot.	Viario		
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )					1200,00	2507,63		
Dotaciones		Total Equipamiento	0,00	Total E.L.	2756,37	Total Dot.	3956,37	
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES								
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)					Rva. E.L.	Rva. Dot.		
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		2400			1942,32	3884,64		
APROVECHAMIENTO								
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Fi	Coef. Hom.
		1,00	1,00	1,10	0,90	0,90	1,00	0,89
Aprovechamiento de USO Residencial								9711,60
Aprovechamiento de USO Comercial								0,00
Aprovechamiento de USO TOTAL								9711,60
Aprovechamiento GLOBAL								8653,04
Aprovechamiento MEDIO								0,6694
Aprovechamiento 10% de CESIÓN								865,30
DETERMINACIONES AMBIENTALES								
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.								
SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO				PLAZO: PRIMER CUATRIENIO				
OTRAS DETERMINACIONES								
La media de superficie por vivienda se adopta en 110 m <sup>2</sup> /vivienda. La reserva destinada viviendas sometidas a régimen de protección se establece en un 30% de la edificabilidad, en este caso el 30,36% en cumplimiento del artículo 10.1 del TR 2/2008 de la Ley del Suelo, esta reserva equivale a un 17,30% del aprovechamiento para viviendas en régimen de protección (RVP) y un 10,83% del aprovechamiento a Patrimonio Público de Suelo (PPS), también con destino a RVP, ya que corresponde con el 10% de cesión de aprovechamiento al Ayuntamiento.. Esta reserva, al considerarse dotación a los efectos del cumplimiento de los estándares establecidos en el artículo 36 TRLotenc'00, viene sujeta a las limitaciones que establece el artículo 32.2.A) 7) e).								

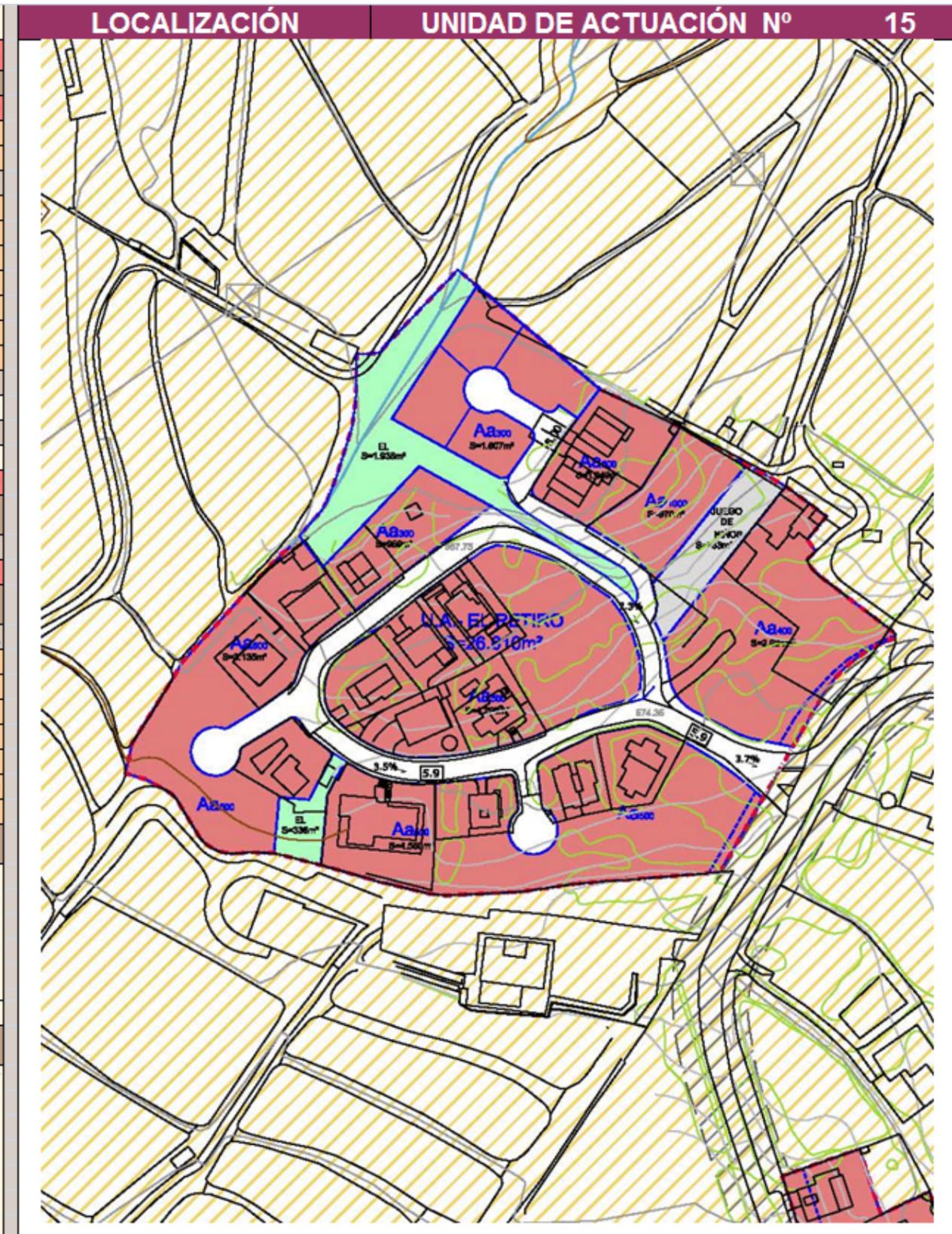


UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 13		Topónimo	LOMO CARRIÓN				
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		13.282	Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)			1,20	
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)	Aa300				Co	Ed. Bruta	
Coefficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,75				1,00	0,50	
Número de viviendas estimado (uds.)		30	Edificabilidad Residencial			6633,00	
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		79	EDIFICABILIDAD TOTAL			6633,00	
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO
Residencial de Renta Libre VRL		7959,60	Aa300	0,75	5969,70	1,00	5969,70
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00	0,00
Reserva de Vivienda Protegida RVP					0,00	0,90	0,00
Patrimonio Público de Suelo		884,40	Aa300	0,75	663,30	0,85	563,81
Superficie Residencial		8844,00			6633,00		6533,51
Comercial			Co	2,00	0,00	1,20	0,00
Equipamientos	DS	DD	DP	SC	CO	IP	EL
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )					0,00		1800,00
Otras dotaciones					PPS Dot.	Viario	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )					884,40	2638,00	
Dotaciones		Total Equipamiento	0,00	Total E.L.	1800,00	Total Dot.	2684,40
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES							
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)					Rva. E.L.		Rva. Dot.
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		884,4			1326,60		2653,20
APROVECHAMIENTO							
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coef. Hom.
		1,10	1,10	1,10	1,00	0,90	1,32
Aprovechamiento de USO Residencial							6633,00
Aprovechamiento de USO Comercial							0,00
Aprovechamiento de USO TOTAL							6633,00
Aprovechamiento GLOBAL							8740,24
Aprovechamiento MEDIO							0,6581
Aprovechamiento 10% de CESIÓN							874,02
DETERMINACIONES AMBIENTALES							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.							
SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO				PLAZO: PRIMER CUATRIENIO			
OTRAS DETERMINACIONES							
La media de superficie por vivienda se adopta en 220 m <sup>2</sup> /vivienda. La reserva destinada viviendas sometidas a régimen de protección no se establece por razón de la tipología, en cumplimiento del artículo 10.1 del TR 2/2008 de la Ley del Suelo, esta reserva se incrementará en otros ámbitos para cumplimiento del 30% de reserva legal.							

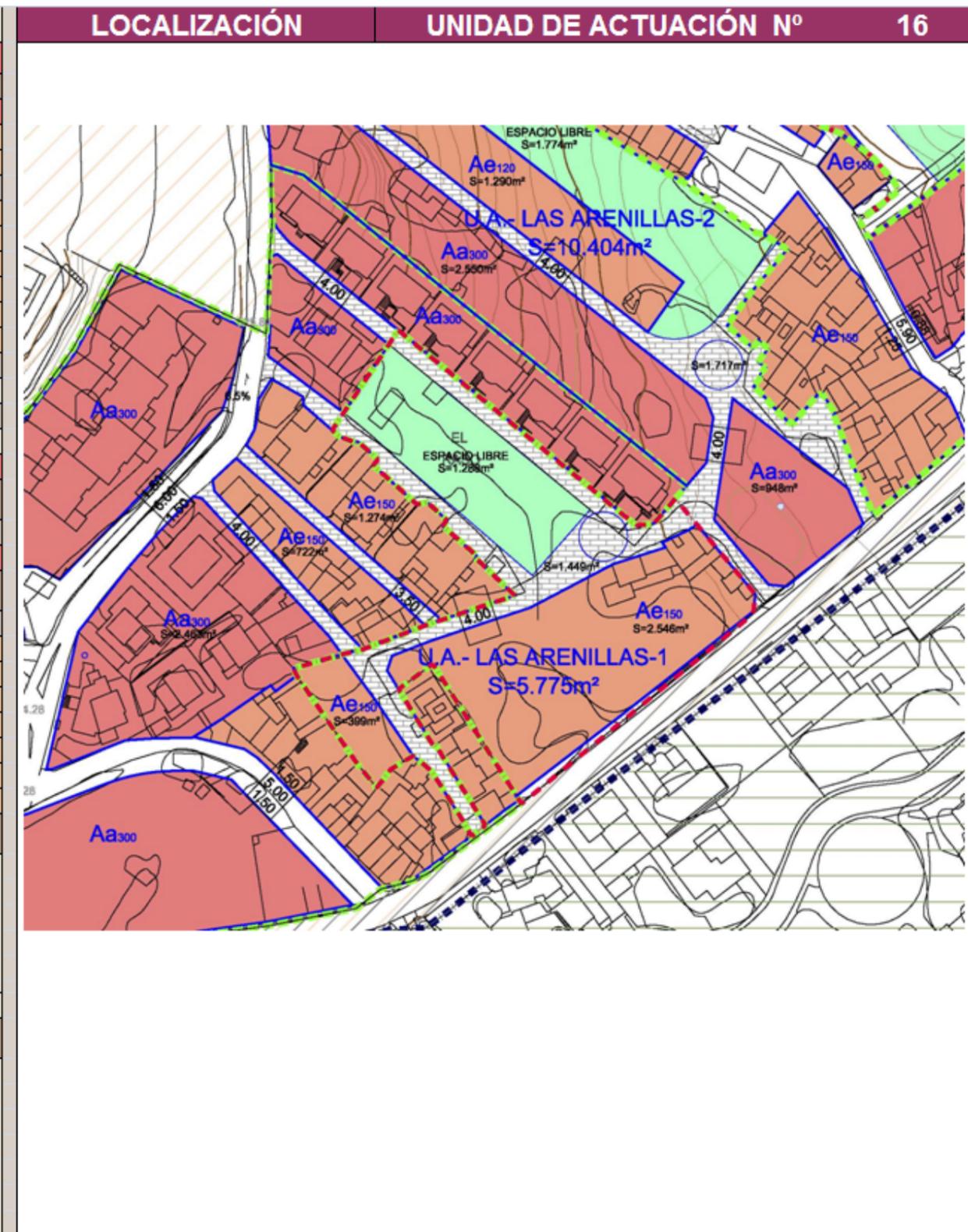




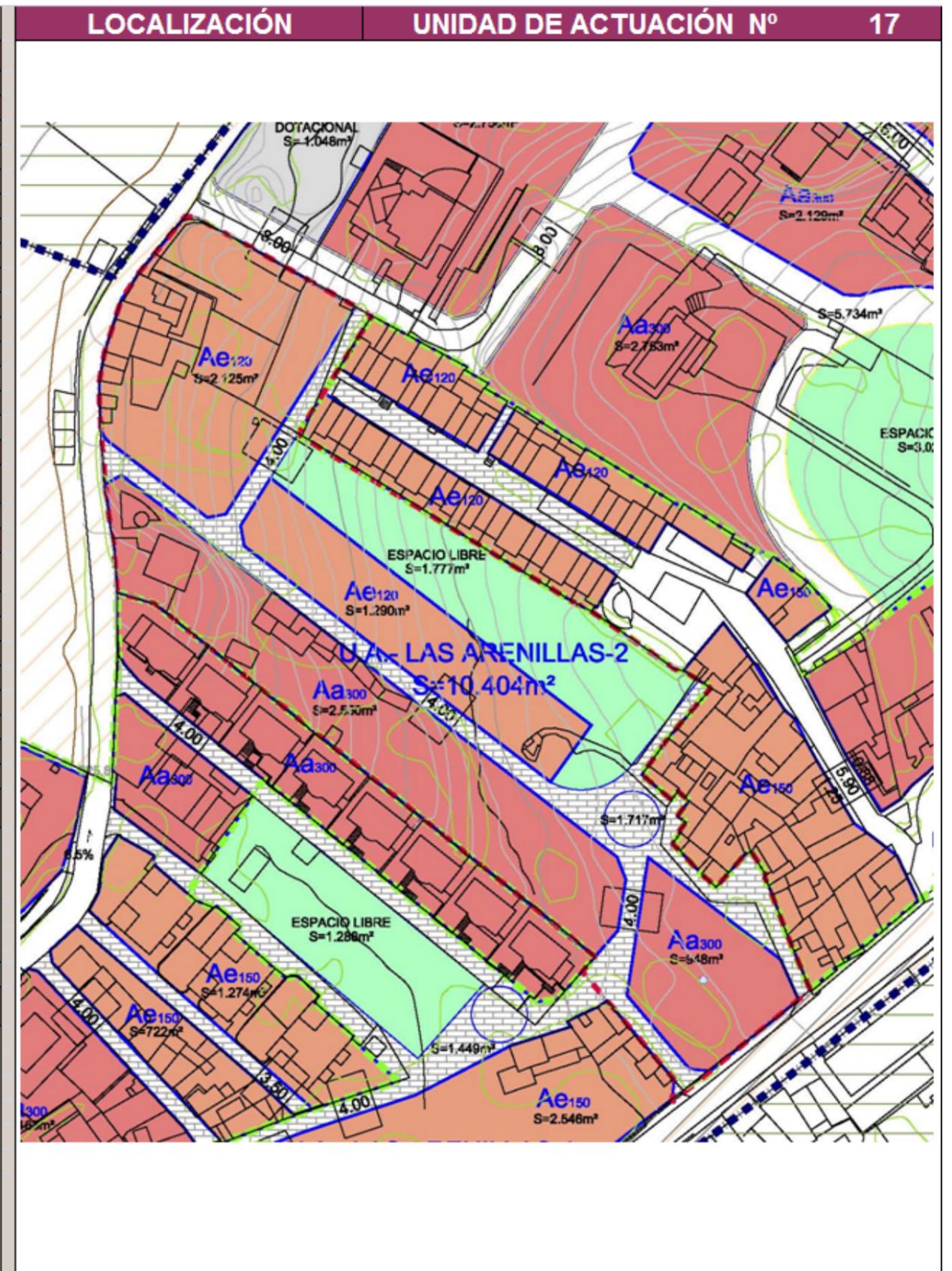
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº		15	Topónimo	EL RETIRO			
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		26.610		Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)		1,20	
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)		Aa300	Aa400	Aa500	Aa1000	Co	Ed. Bruta
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,75	0,66	0,50	0,30	1,00	0,40
Número de viviendas estimado (uds.)		43		Edificabilidad Residencial		10670,51	
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		56		EDIFICABILIDAD TOTAL		10670,51	
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO
Residencial de Renta Libre VRL		2566,00	Aa300	0,75	1924,50	1,00	
Residencial de Renta Libre VRL		2934,10	Aa400	0,66	1936,51	1,00	
Residencial de Renta Libre VRL		13037,00	Aa500	0,50	6518,50	1,00	
Residencial de Renta Libre VRL		970,00	Aa1000	0,30	291,00	1,00	
Patrimonio Público de Suelo					0,00	0,85	
Superficie Residencial		19507,10		10670,51			
Comercial		0,00	Co	1,00	0,00	1,20	0,00
Equipamientos		DS	DD	DP	RE	CO	IP
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )						0,00	3009,00
Otras dotaciones					PPS Dot.	Viario	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )						4093,90	
Dotaciones		Total Equipamiento		0,00	Total E.L.	3009,00	Total Dot.
							3009,00
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES							
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)					Rva. E.L.		Rva. Dot.
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)					2134,10		4268,20
APROVECHAMIENTO							
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coef. Hom.
		1,10	1,10	1,10	1,00	1,00	1,33
Aprovechamiento de USO Residencial							
Aprovechamiento de USO Comercial							
Aprovechamiento de USO TOTAL							0,00
Aprovechamiento GLOBAL							0,00
Aprovechamiento MEDIO							0,0000
Aprovechamiento 10% de CESIÓN							0,00
DETERMINACIONES AMBIENTALES							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.							
SIST. DE EJEC. PÚBLICO, REPARCELACIÓN ECONÓMICA PLAZO: PRIMER CUATRIENIO							
OTRAS DETERMINACIONES							
Unidad de Actuación Especial, que debe resolverse por reparcelación económica y contribuciones especiales, por provenir de Plan Parcial y Proyecto de Urbanización a falta de completamiento, a la cual no puede aplicársele las reservas legales. En ejecución.							



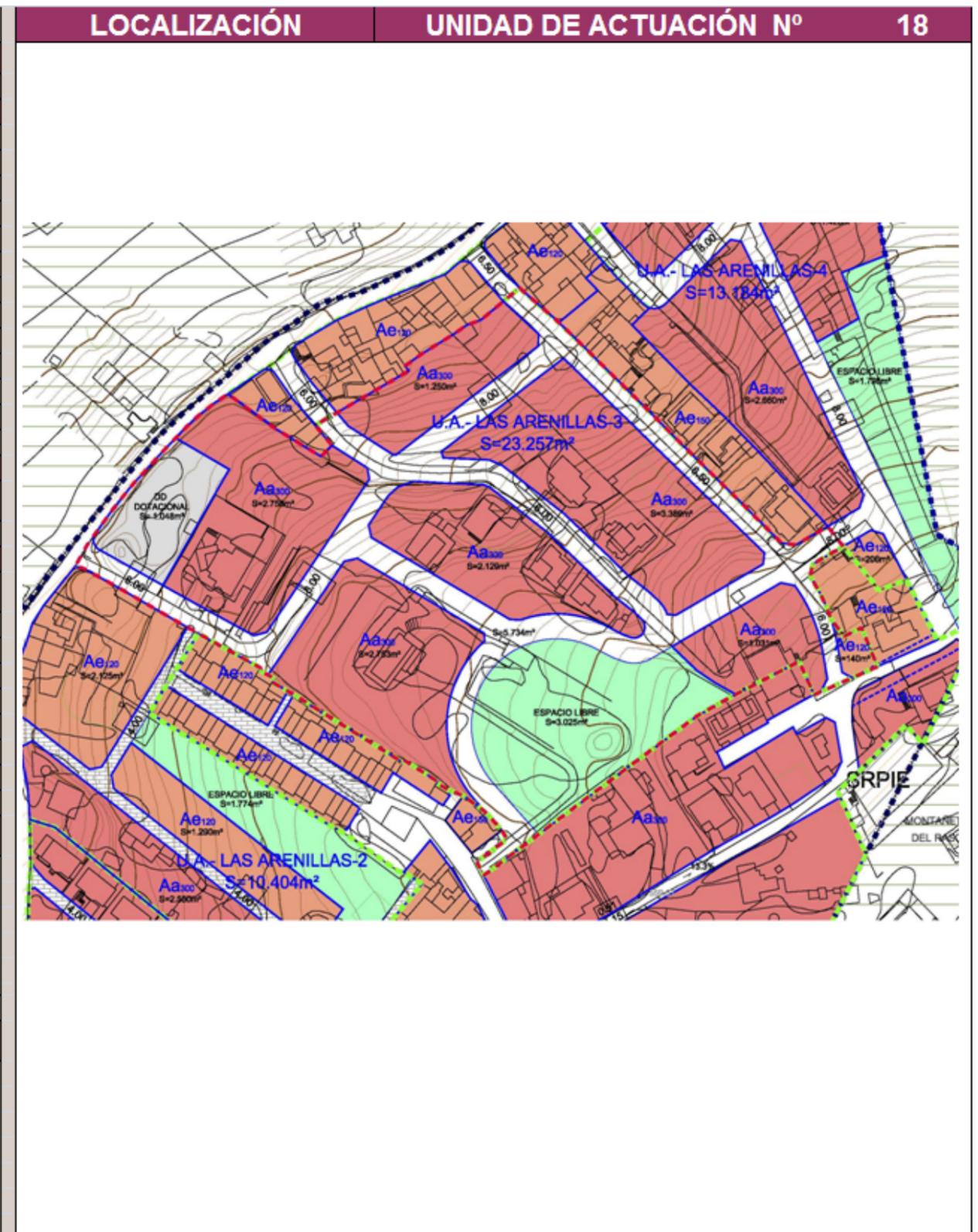
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº		16	Topónimo	LAS ARENILLAS 1				
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		5.775		Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)		1,20		
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)		Ae150		Co		Ed. Bruta		
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		1,80		1,00		0,92		
Número de viviendas estimado (uds.)		35		Edificabilidad Residencial		5301,00		
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		214		EDIFICABILIDAD TOTAL		5301,00		
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO	
Residencial de Renta Libre VRL		2598,53	Ae150	1,80	4677,35	1,00	4677,35	
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00	0,00	
Reserva de Vivienda Protegida RVP					0,00	0,90	0,00	
Patrimonio Público de Suelo		346,47	Ae150	1,80	623,65	0,85	530,10	
Superficie Residencial		2945,00			5301,00		5207,45	
Comercial			Co	2,00	0,00	1,20	0,00	
Equipamientos		DS	DD	DP	SC	CO	IP	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )							EL	
Otras dotaciones					PPS Dot.	Viario		
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )					346,47	93,00		
Dotaciones		Total Equipamiento		0,00	Total E.L.	2737,00	Total Dot.	
							3083,47	
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES								
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)				Rva. E.L.		Rva. Dot.		
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		346,47		1060,20		2120,40		
APROVECHAMIENTO								
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	FI	Fi	
		0,95	0,90	0,95	0,90	0,90	0,95	
Aprovechamiento de USO Residencial							5301,00	
Aprovechamiento de USO Comercial							0,00	
Aprovechamiento de USO TOTAL							5301,00	
Aprovechamiento GLOBAL							3313,26	
Aprovechamiento MEDIO							0,5737	
Aprovechamiento 10% de CESIÓN							331,33	
DETERMINACIONES AMBIENTALES								
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.								
SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO				PLAZO: PRIMER CUATRIENIO				
OTRAS DETERMINACIONES								
Unidad de actuación especial para la cual es de aplicación los artículos 85 y 86 del TRLOTENC'00, y los artículos 23, 31, 33, 41 y 46 del DECRETO 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. Por tanto la unidad tendrá que resolverse mediante Reparcelación económica en los términos establecidos en dicho marco jurídico, ante la imposibilidad de realizar una reparcelación de las fincas, en su mayoría edificadas y sin cabida para la situación de las reservas dotacionales necesarias. Las reservas se establecen como determinación desde la presente ordenación. El trazado y características de la red viaria, por las razones antes expuestas, se entiende como orientativo, pudiendo el proyecto de reparcelación económica corregir sus características.								



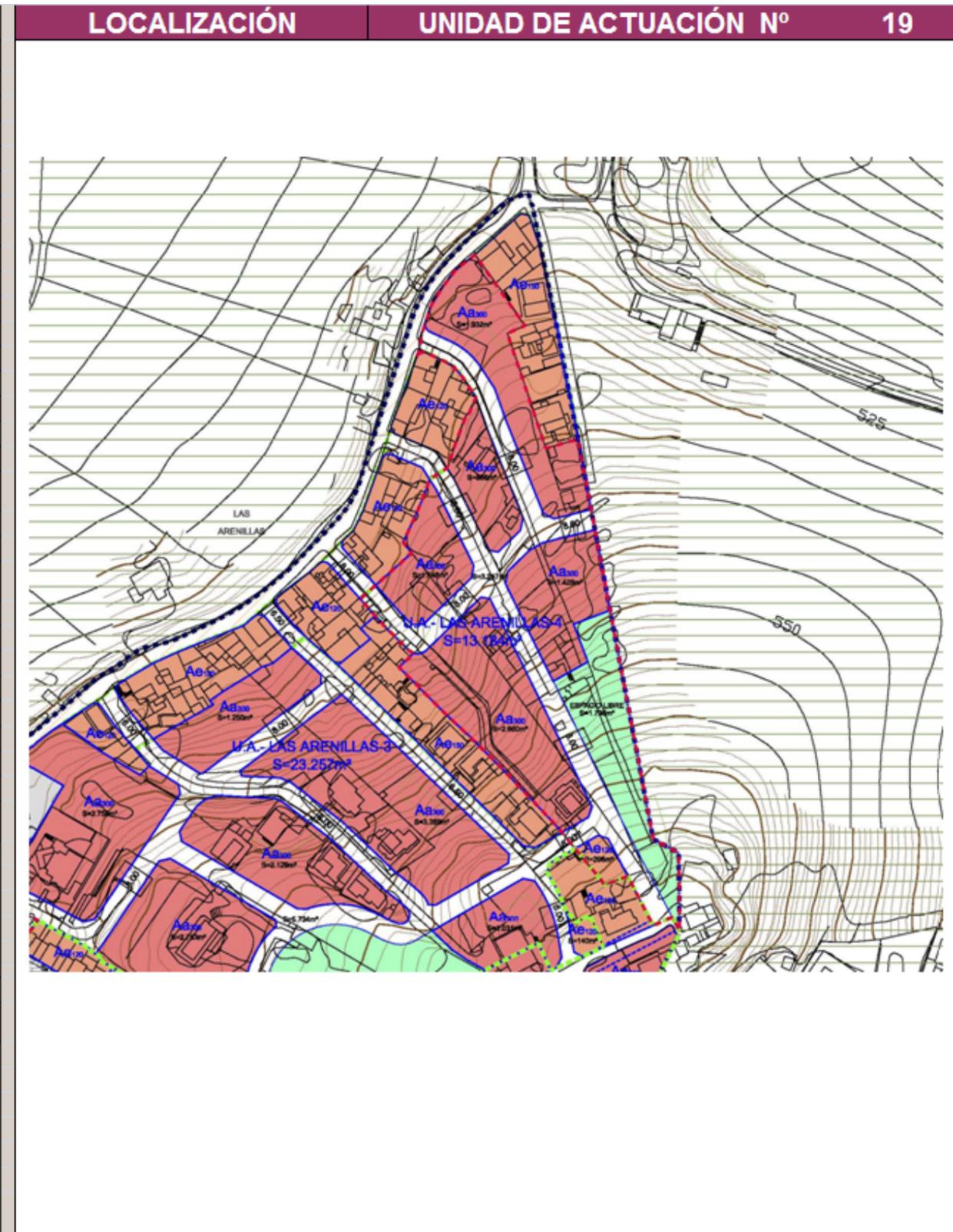
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 17		Topónimo	LAS ARENILLAS 2					
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		10.404	Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)			1,20		
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)		Aa300	Aer120		Co	Ed. Bruta		
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,75	1,00		1,00	0,58		
Número de viviendas estimado (uds.)		40			Edificabilidad Residencial	6056,50		
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		135			EDIFICABILIDAD TOTAL	6056,50		
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO	
Residencial de Renta Libre VRL		3414,00	Aa300	0,75	2560,50	1,00	2560,50	
Residencial de Renta Libre VRL		2799,53	Aer120	1,00	2799,53	1,00	2799,53	
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00	0,00	
Patrimonio Público de Suelo		696,47	Aer120	1,00	696,47	0,85	592,00	
Superficie Residencial		6910,00			6056,50		5952,03	
Comercial			Co	1,00	0,00	1,20	0,00	
Equipamientos		DS	DD	DP	SC	CO	IP	EL
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )						0,00	1717,00	1777,00
Otras dotaciones					PPS Dot.	Viario		
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )					696,47	0,00		
Dotaciones		Total Equipamiento	0,00	Total E.L.	3494,00	Total Dot.	4190,47	
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES								
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)					Rva. E.L.		Rva. Dot.	
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		696,47			1211,30		2422,60	
APROVECHAMIENTO								
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coef. Hom.	
		1,00	1,00	1,00	1,00	0,90	1,00	
Aprovechamiento de USO Residencial							6056,50	
Aprovechamiento de USO Comercial							0,00	
Aprovechamiento de USO TOTAL							6056,50	
Aprovechamiento GLOBAL							5450,85	
Aprovechamiento MEDIO							0,5239	
Aprovechamiento 10% de CESIÓN							545,09	
DETERMINACIONES AMBIENTALES								
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.								
SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO		PLAZO: PRIMER CUATRIENIO						
OTRAS DETERMINACIONES								
Unidad de actuación especial para la cual es de aplicación los artículos 85 y 86 del TRLOTENC, y los artículos 23, 31, 33, 41 y 46 del DECRETO 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. Por tanto la unidad tendrá que resolverse mediante Reparcelación económica en los términos establecidos en dicho marco jurídico, ante la imposibilidad de realizar una reparcelación de las fincas, en su mayoría edificadas y sin cabida para la situación de las reservas dotacionales necesarias. Las reservas se establecen como determinación desde la presente ordenación. El trazado y características de la red viaria, por las razones antes expuestas, se entiende como orientativo, pudiendo el proyecto de reparcelación económica corregir sus características. (*) Se corrige el coeficiente de edificabilidad de La ordenanza Ae120, dado que se trata de edificaciones existentes con una edificabilidad equivalente de 1m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> , tipología que afecta a varias manzanas.								



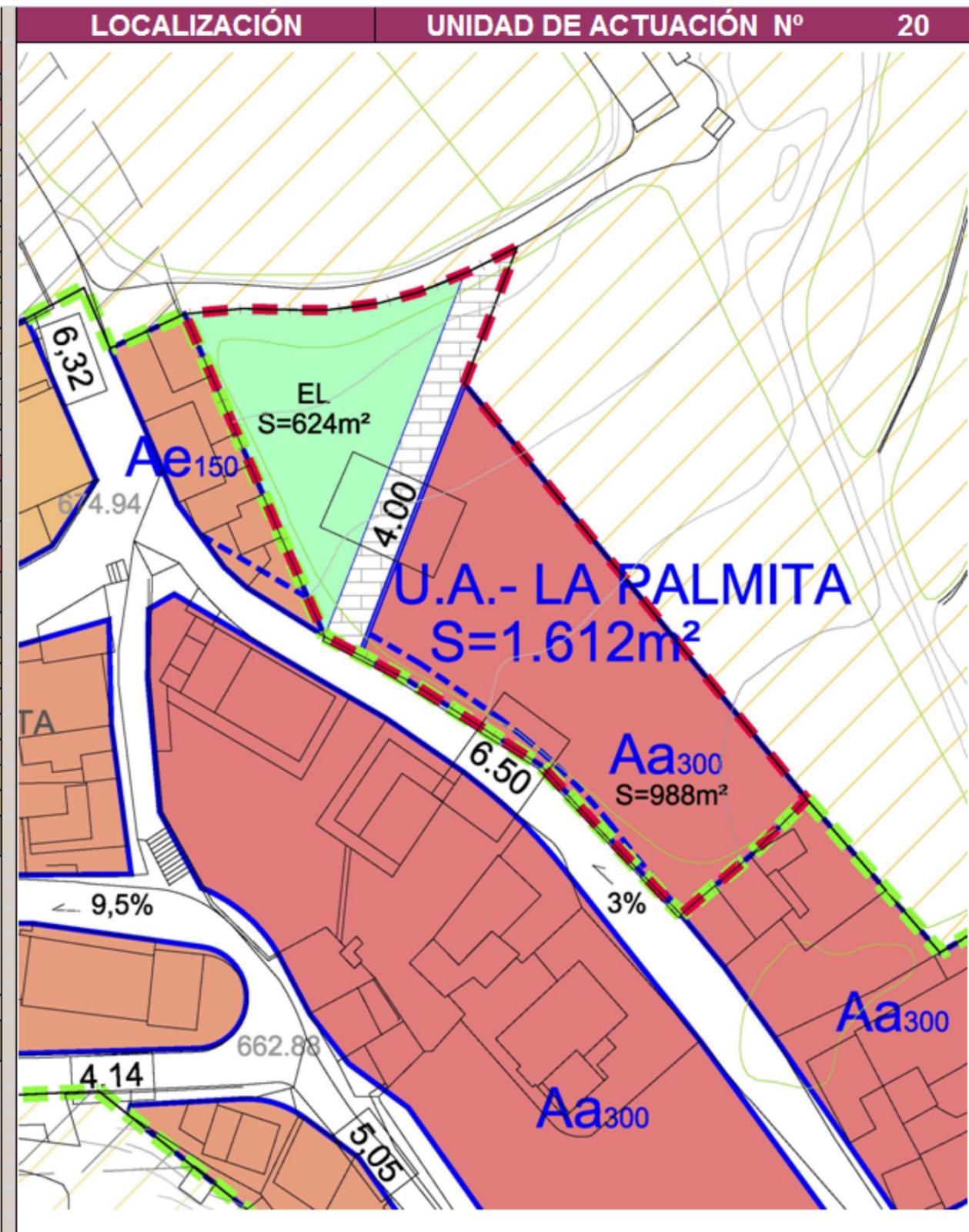
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº		18	Topónimo	LAS ARENILLAS 3			
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		23.257		Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)			1,20
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)	Aa300	Aer120			Co	Ed. Bruta	
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,75	1,00			1,00		0,44
Número de viviendas estimado (uds.)			40	Edificabilidad Residencial			10129,49
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)			60	EDIFICABILIDAD TOTAL			10129,49
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO
Residencial de Renta Libre VRL		9226,74	Aa300	0,75	6920,06	1,00	6920,06
Residencial de Renta Libre VRL		140,00	Aer120	1,00	140,00	1,00	140,00
Reserva de Vivienda Protegida RVP		2561,60	Aa300	0,75	1921,20	0,90	1729,08
Patrimonio Público de Suelo		1530,98	Aa300	0,75	1148,24	0,85	976,00
Superficie Residencial		13459,32					9765,13
Comercial				Co	1,00	1,20	0,00
Equipamientos		DS	DD	DP	SC	CO	IP
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )				1048,00			3025,00
Otras dotaciones				PPS Dot.		Viario	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )				1530,98		5724,68	
Dotaciones		Total Equipamiento	1048,00	Total E.L.	3025,00	Total Dot.	5603,98
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES							
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)				Rva. E.L.		Rva. Dot.	
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		4092,58			2025,90	4051,80	
APROVECHAMIENTO							
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coef. Hom.
		1,00	1,10	1,10	1,00	1,10	1,33
Aprovechamiento de USO Residencial							10129,49
Aprovechamiento de USO Comercial							0,00
Aprovechamiento de USO TOTAL							10129,49
Aprovechamiento GLOBAL							13482,35
Aprovechamiento MEDIO							0,5797
Aprovechamiento 10% de CESIÓN							1348,24
DETERMINACIONES AMBIENTALES							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.							
SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO				PLAZO: PRIMER CUATRIENIO			
OTRAS DETERMINACIONES							
La reserva destinada viviendas sometidas a régimen de protección no se establece por razón de la tipología, en cumplimiento del artículo 10.1 del TR 2/2008 de la Ley del Suelo, esta reserva se incrementará en otros ámbitos para cumplimiento del 30% de reserva legal. El trazado y características de la red viaria se entiende como orientativo, pudiendo el proyecto de reparcelación corregir sus características.							



UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº		19	Topónimo	LAS ARENILLAS 4			
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		13.184		Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)		1,20	
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)		Aa300	Ae150			Co	Ed. Bruta
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,75	1,80			1,00	0,48
Número de viviendas estimado (uds.)		40		Edificabilidad Residencial		6321,30	
Densidad máxima (≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		106		EDIFICABILIDAD TOTAL		6321,30	
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO
Residencial de Renta Libre VRL		7091,16	Aa300	0,75	5318,37	1,00	5318,37
Residencial de Renta Libre VRL		206,00	Ae150	1,80	370,80	1,00	370,80
Reserva de Vivienda Protegida RVP					0,00	0,90	0,00
Patrimonio Público de Suelo		842,84	Aa300	0,75	632,13	0,85	537,31
Superficie Residencial		8140,00		6321,30		6226,48	
Comercial				0,00		1,20	
Equipamientos		DS	DD	DP	SC	CO	IP
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )				0,00		1798,00	
Otras dotaciones				PPS Dot.		Viario	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )				842,84		3246,00	
Dotaciones		Total Equipamiento		0,00	Total E.L.	1798,00	Total Dot.
							2640,84
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES							
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)				Rva. E.L.		Rva. Dot.	
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		842,84		1264,26		2528,52	
APROVECHAMIENTO							
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coef. Hom.
		1,00	1,00	1,10	1,00	0,90	1,10
Aprovechamiento de USO Residencial						6321,30	
Aprovechamiento de USO Comercial						0,00	
Aprovechamiento de USO TOTAL						6321,30	
Aprovechamiento GLOBAL						6883,90	
Aprovechamiento MEDIO						0,5221	
Aprovechamiento 10% de CESIÓN						688,39	
DETERMINACIONES AMBIENTALES							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.							
SISTEMA DE EJECUCIÓN PRIVADO				PLAZO: PRIMER CUATRIENIO			
OTRAS DETERMINACIONES							
Unidad de actuación especial para la cual es de aplicación los artículos 85 y 86 del TRLOTENC, y los artículos 23, 31, 33, 41 y 46 del DECRETO 183/2004, de 21 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias. Por tanto la unidad tendrá que resolverse mediante Reparcelación económica en los términos establecidos en dicho marco jurídico, ante la imposibilidad de realizar una reparcelación de las fincas, en su mayoría edificadas y sin cabida para la situación de las reservas dotacionales necesarias. Las reservas se establecen como determinación desde la presente ordenación. El trazado y características de la red viaria, por las razones antes expuestas, se entiende como orientativo, pudiendo el proyecto de reparcelación económica corregir sus características.							



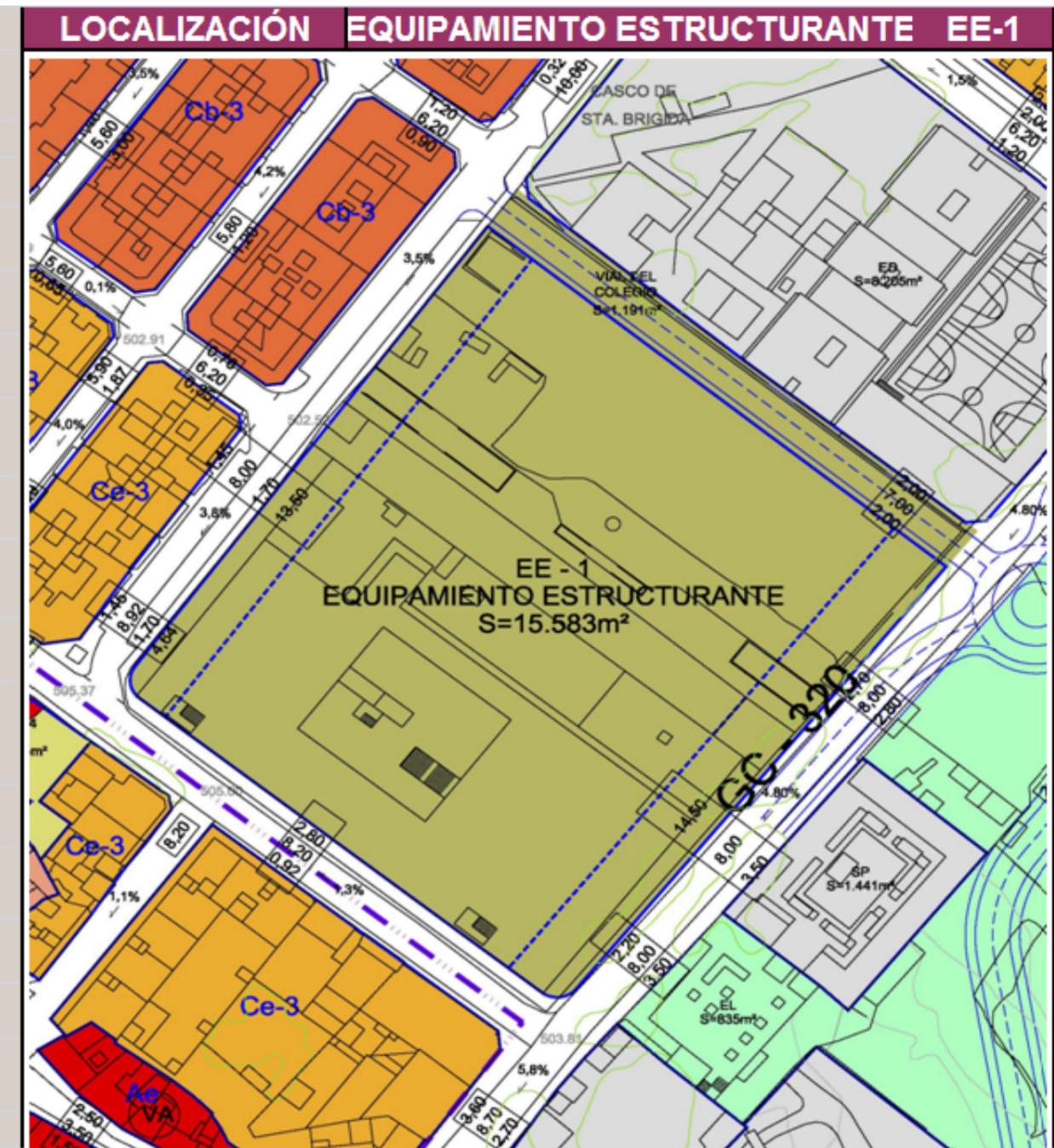
UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 20		Topónimo	LA PALMITA					
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)		1.612	Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)		1,20			
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)	Ae300			Co	Ed. Bruta			
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,75			1,00	0,46			
Número de viviendas estimado (uds.)		5	Edificabilidad Residencial		741,00			
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)		107	EDIFICABILIDAD TOTAL		741,00			
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO	
Residencial de Renta Libre VRL		988,00	Aa300	0,75	741,00	1,00	741,00	
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00	0,00	
Reserva de Vivienda Protegida RVP					0,00	0,90	0,00	
Patrimonio Público de Suelo					0,00	0,85	0,00	
Superficie Residencial		988,00			741,00		741,00	
Comercial			Co	2,00	0,00	1,20	0,00	
Equipamientos		DS	DD	DP	RE	CO	IP	EL
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )						0,00	221,00	403,00
Otras dotaciones						PPS Dot.	Viario	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )						0,00	0,00	
Dotaciones		Total Equipamiento	0,00	Total E.L.	624,00	Total Dot.	624,00	
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES								
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)					Rva. E.L.	Rva. Dot.		
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		0			148,20	296,40		
APROVECHAMIENTO								
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coef. Hom.	
		1,10	1,10	0,95	1,00	1,00	1,15	
Aprovechamiento de USO Residencial							741,00	
Aprovechamiento de USO Comercial							0,00	
Aprovechamiento de USO TOTAL							741,00	
Aprovechamiento GLOBAL							851,78	
Aprovechamiento MEDIO							0,5284	
Aprovechamiento 10% de CESIÓN							85,18	
DETERMINACIONES AMBIENTALES								
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.								
SIST. DE EJEC. PÚBLICO, REPARCELACIÓN ECONÓMICA PLAZO: PRIMER CUATRIENIO								
OTRAS DETERMINACIONES								
La media de superficie por vivienda se adopta en 150 m <sup>2</sup> /vivienda. La reserva destinada viviendas sometidas a régimen de protección no se establece por razón de la tipología y por tratarse de una UA de pequeña dimensión, en cumplimiento del artículo 10.1 del TR 2/2008 de la Ley del Suelo, esta reserva se incrementará en otros ámbitos para cumplimiento del 30% de reserva legal.								



## EQUIPAMIENTOS ESTRUCTURANTES

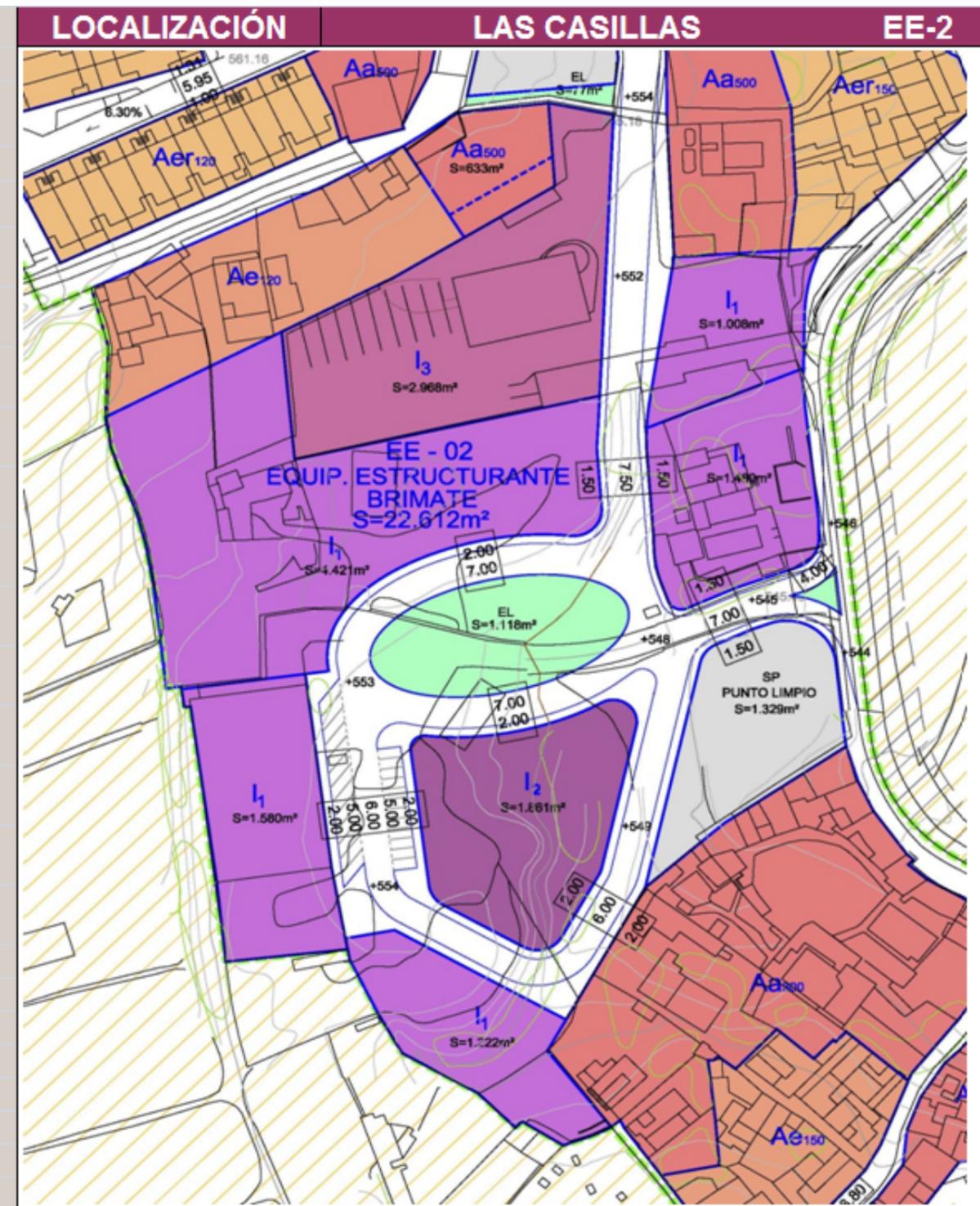
EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE PLAZA SANTA BRÍGIDA		EE-1
	SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO URBANO DE ACTUACIÓN.	15.583,00
Nº	CONCEPTO	DIMENSIÓN
1	SUPERFICIE NETA DE PARCELA. Uso Plaza-Social	13.958,80
2	SUPERFICIE VIAL Colegio Juan del Río	976,8
3	EJECUCIÓN: Proyecto ordinario de obras	
4	OCUPACIÓN m <sup>2</sup> suelo (Máximo 15 % de la superficie bruta)	1.934,64
5	RASANTES. Las señaladas en plano que son las actuales	
6	RETRANQUEOS. Los señalados en la ordenación pormenorizada y fichas	
7	ALTURA MÁX. PERMITIDA. Sobre rasante de la Calle Nueva= 5 metros . (*) Se pueden admitir remates en planta superior con un máximo del 15% de la planta baja.	1 PLANTA (*)
8	EDIFICABILIDAD MÁXIMA (13.958x0,5) m <sup>2</sup> const. 0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	6.979,00
9	NORMATIVA DE APLICACIÓN. La correspondiente de la normativa del PGO para cada uso (*)	
10	USO PRINCIPAL (Plaza social)	Espacio libre
11	USO COMPLEMENTARIO	COMERCIAL
12	USOS ADMISIBLES: Todos los de equipamiento	

Se propone la celebración de Concurso de Ideas Abierto para conseguir la condición unitaria de la pieza, resolver los accesos entre las plataformas topográficas y conseguir la integración del impacto de cualquier cuerpo edificado sobre la rasante inferior.  
 Se admite el uso comercial en la primera planta de sótano respecto de la rasante superior, computando como edificabilidad lucrativa

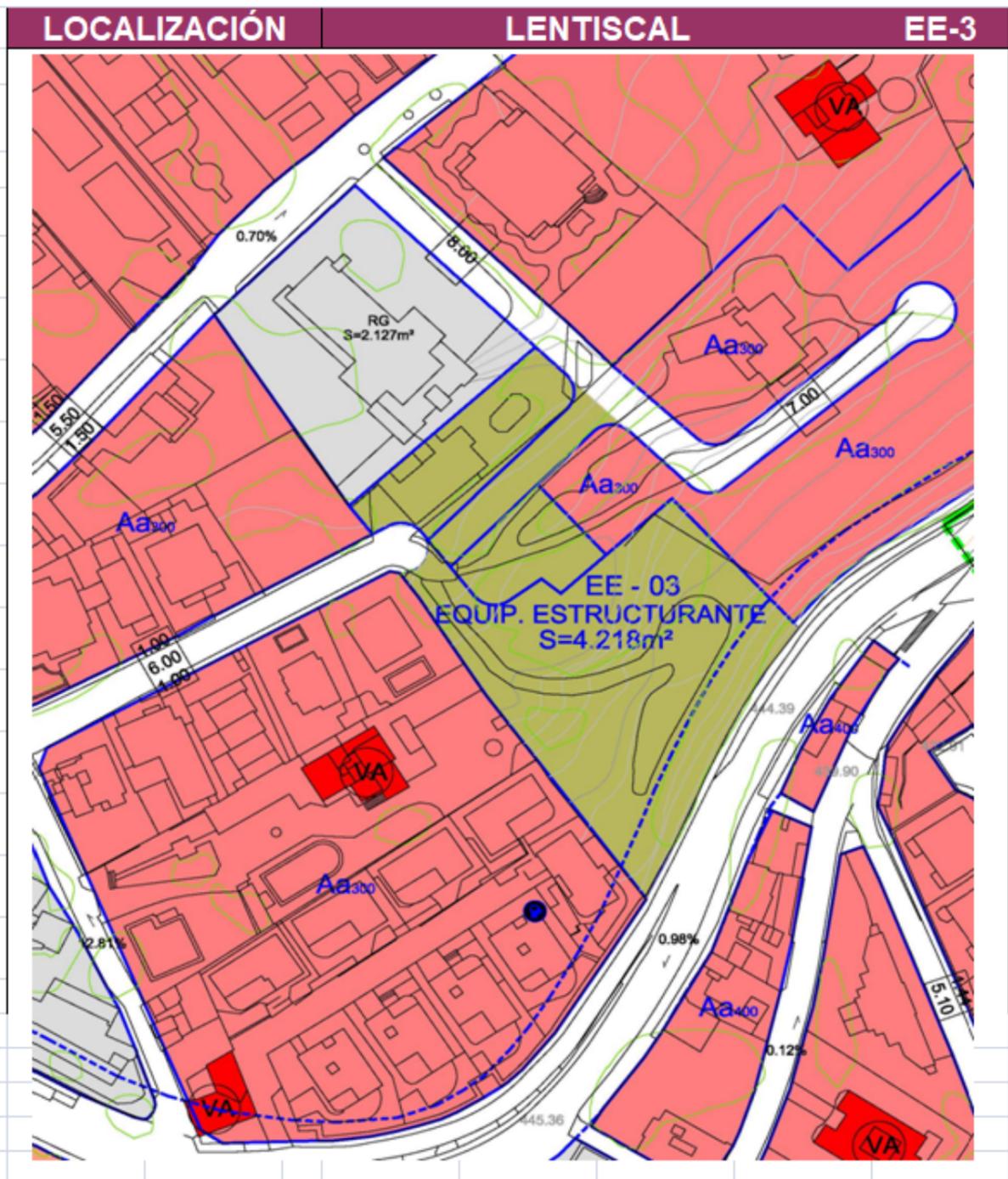


EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE BRIMATE		EE-2
	SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO URBANO DE ACTUACIÓN.	22.612,00
Nº	CONCEPTO	DIMENSIÓN
1	SUPERFICIE Industrias mayores	9.611 m2.
2	SUPERFICIE Pequeñas Industrias	1.861 m2.
3	SUPERFICIE Industrias existentes	2.968 m2.
4	EJECUCIÓN: Proyecto ordinario de obras, CESIÓN DE VIALES	
5	OCUPACIÓN m <sup>2</sup> suelo	6.979,40
6	ALTURA MÁX. PERMITIDA 11,00 metros	2 PLANTAS
7	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	6.979,00
8	ORDENANZA. La correspondiente de la normativa del PGO (*)	
9	USO PRINCIPAL	DOTACIONAL
10	USO COMPLEMENTARIO	INDUSTRIA
11	USOS ADMISIBLES: Todos los de equipamiento	

Se deberá ejecutar proyecto específico para los accesos desde la GC-15, para la obtención de los permisos desde la administración responsable de ésta. La industria existente, que es propiedad externa al Ayuntamiento, deberá efectuar la cesión de viales de acuerdo con la Ley 4/2017 y reservarse la nueva parcela limitrofe a la carretera.

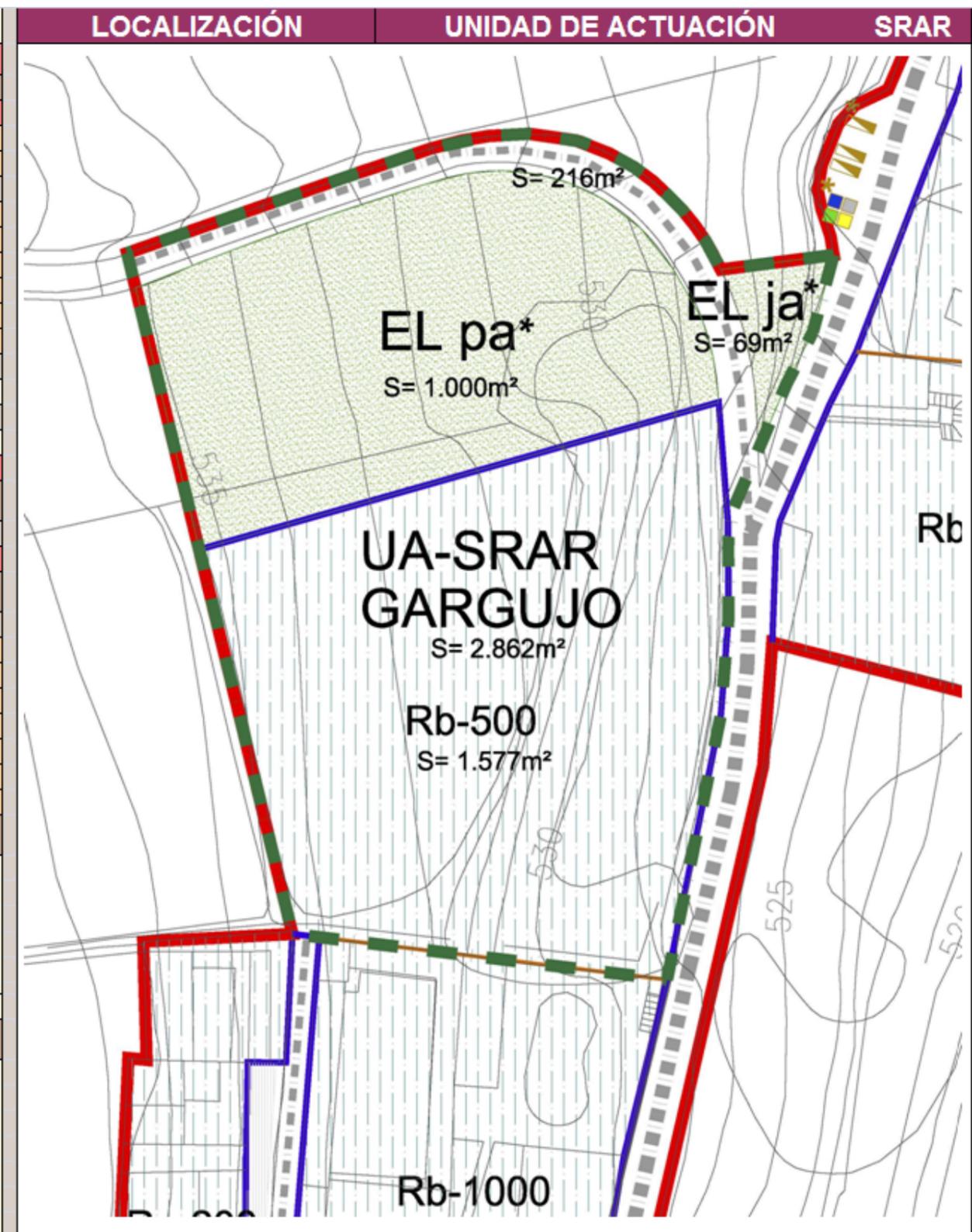


EQUIPAMIENTO ESTRUCTURANTE EL MONTE		EE-3
	SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO URBANO DE ACTUACIÓN.	4.218 M2.
Nº	CONCEPTO	DIMENSIÓN
1		
2		
3		
4	EJECUCIÓN: Proyecto ordinario de obras.	
5	OCUPACIÓN m <sup>2</sup> suelo	600 m2.
6	ALTURA MÁX. PERMITIDA 8,00 metros	2 PLANTAS
7	EDIFICABILIDAD MÁXIMA	900 m2.
8	ORDENANZA. La correspondiente de la normativa del PGO (*)	
9	USO PRINCIPAL	ESPACIOS LIBRES
10	USO COMPLEMENTARIO	DOTACIONAL, COMERCIAL
11	USOS ADMISIBLES: Todos los de equipamiento	
<p>Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.                      Se admite el uso comercial en la primera planta de sótano respecto de la rasante superior sin que sea computable a los efectos de ocupación y edificabilidad.</p>		

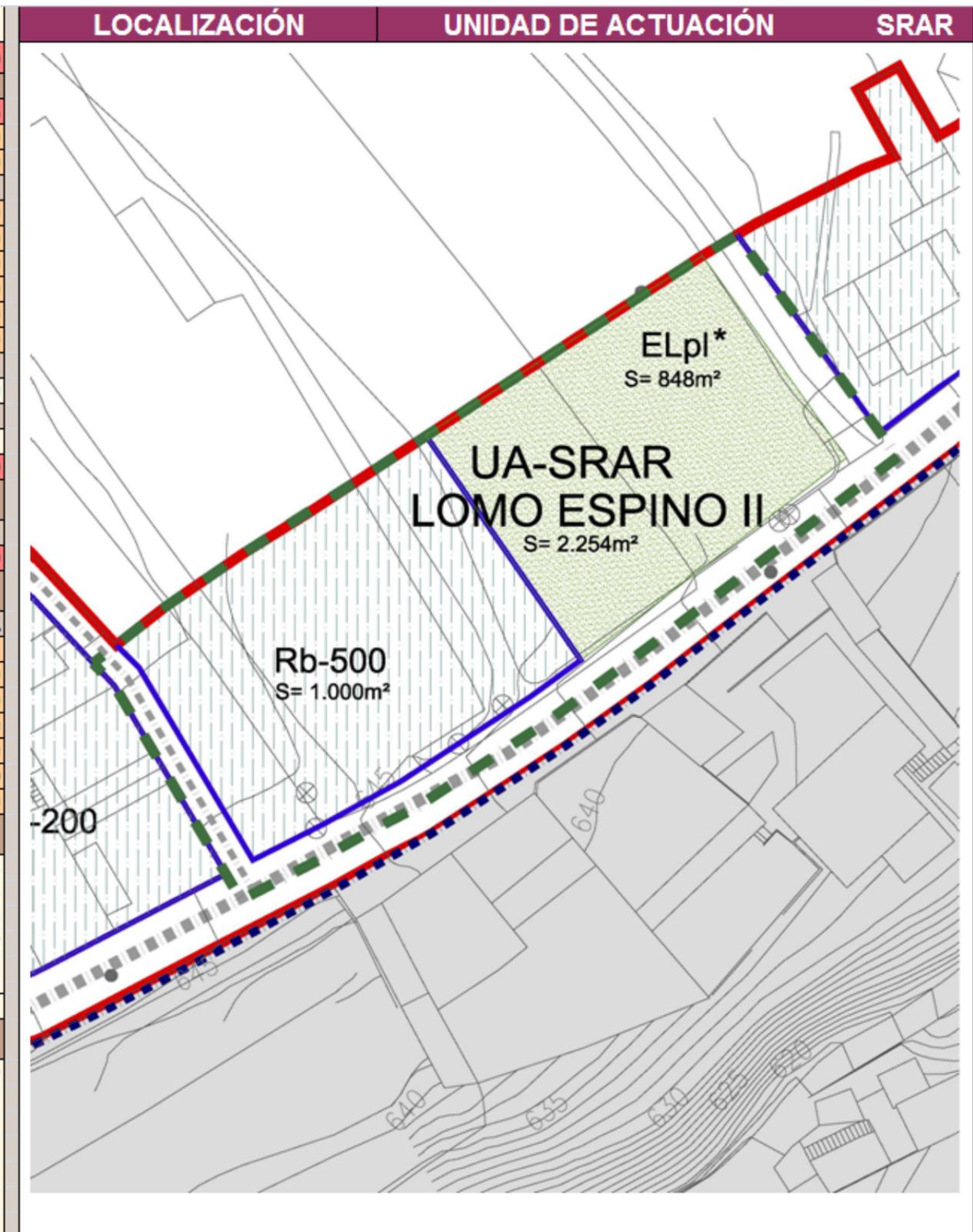


## UNIDADES DE ACTUACIÓN EN SUELO RÚSTICO DE ASENTAMIENTO RURAL

UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº		SRAR	Topónimo	GARGUJO			
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)			<b>2.862</b>	Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)			<b>1,20</b>
Ordenanzas Regulatoras (Tipología)		Rb-500				Co	Ed. Bruta
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,35				1,00	<b>0,19</b>
Número de viviendas estimado (uds.)			3	Edificabilidad Residencial			551,95
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)			37	EDIFICABILIDAD TOTAL			551,95
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO
Residencial de Renta Libre VRL		1577,00	Rb-500	0,35	551,95	1,00	551,95
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00	0,00
Reserva de Vivienda Protegida RVP					0,00	0,90	0,00
Patrimonio Público de Suelo					0,00	0,85	0,00
Superficie Residencial		1577,00			551,95		551,95
Comercial			Co	2,00	0,00	1,20	0,00
Equipamientos		DS	DD	DP	RE	CO	IP
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )							1069,00
Otras dotaciones					PPS Dot.	Viario	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )							216,00
Dotaciones		Total Equipamiento	0,00	Total E.L.	1069,00	Total Dot.	1069,00
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES							
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)					Rva. E.L.		Rva. Dot.
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		0			110,39		220,78
APROVECHAMIENTO							
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coef. Hom.
							0,00
Aprovechamiento de USO Residencial							551,95
Aprovechamiento de USO Comercial							0,00
Aprovechamiento de USO TOTAL							551,95
Aprovechamiento GLOBAL							0,00
Aprovechamiento MEDIO							0,0000
Aprovechamiento 10% de CESIÓN							0,00
DETERMINACIONES AMBIENTALES							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.							
SIST. DE EJEC. PÚBLICO, REPARCELACIÓN. PLAZO: PRIMER CUATRIENIO							
OTRAS DETERMINACIONES							
Unidad de actuación especial en Suelo Rústico de Asentamiento Rural a la cual no le son de aplicación las reservas, que se delimita para la obtención del espacio libre del Asentamiento Rural y el vial.							



UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº		SRAR	Topónimo	LOMO ESPINO II			
Superficie Total Ordenada (m <sup>2</sup> suelo)			2.254	Edificab. Bruta máxima (art. 36.1.a)2)			1,20
Ordenanzas Reguladoras (Tipología)		Rb-500				Co	Ed. Bruta
Coeficiente de edificabilidad m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		0,35				1,00	0,16
Número de viviendas estimado (uds.)			3	Edificabilidad Residencial			350,00
Densidad máxima ( ≤ 400 habitantes/ha) art. 36.1a)			47	EDIFICABILIDAD TOTAL			350,00
Superficies por usos		SUPERFICIE	ORD. REG.	COEF. EDIF.	EDIFICAB.	COEF. USO	APROV USO
Residencial de Renta Libre VRL		1000,00	Rb-500	0,35	350,00	1,00	350,00
Residencial de Renta Libre VRL					0,00	1,00	0,00
Reserva de Vivienda Protegida RVP					0,00	0,90	0,00
Patrimonio Público de Suelo					0,00	0,85	0,00
Superficie Residencial		1000,00			350,00		350,00
Comercial			Co	2,00	0,00	1,20	0,00
Equipamientos		DS	DD	DP	RE	CO	IP
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )							848,00
Otras dotaciones					PPS Dot.	Viario	
Superficies propuesta (m <sup>2</sup> )							406,00
Dotaciones		Total Equipamiento	0,00	Total E.L.	848,00	Total Dot.	848,00
RESERVAS DE EQUIPAMIENTO Y DOTACIONES							
RESERVA art. 36 TRLOTENC (m <sup>2</sup> suelo)					Rva. E.L.		Rva. Dot.
Reserva Viviendas Protegidas (m <sup>2</sup> suelo)		0			70,00		140,00
APROVECHAMIENTO							
Coeficientes de ponderación		Fa	Ft	Fd	Fu	Fi	Coef. Hom.
							0,00
Aprovechamiento de USO Residencial							350,00
Aprovechamiento de USO Comercial							0,00
Aprovechamiento de USO TOTAL							350,00
Aprovechamiento GLOBAL							0,00
Aprovechamiento MEDIO							0,0000
Aprovechamiento 10% de CESIÓN							0,00
DETERMINACIONES AMBIENTALES							
Las Medidas correctoras de carácter ambiental aplicables a este ámbito son las definidas en las fichas de Evaluación de las consecuencias ambientales de la propuesta recogidas en la Memoria de Ordenación. Las fachadas y medianeras vistas deberán tratarse cromáticamente de manera que queden integradas en el paisaje, según la carta de colores municipal. En los espacios libres se integrarán zonas ajardinadas con árboles de mediano o gran porte y la vegetación que mejor se adapte al medio.							
SIST. DE EJEC. PÚBLICO, REPARCELACIÓN. PLAZO: PRIMER CUATRIENIO							
OTRAS DETERMINACIONES							
Unidad de actuación especial en Suelo Rústico de Asentamiento Rural a la cual no le son de aplicación las reservas, que se delimita para la obtención del espacio libre del Asentamiento Rural y el vial.							



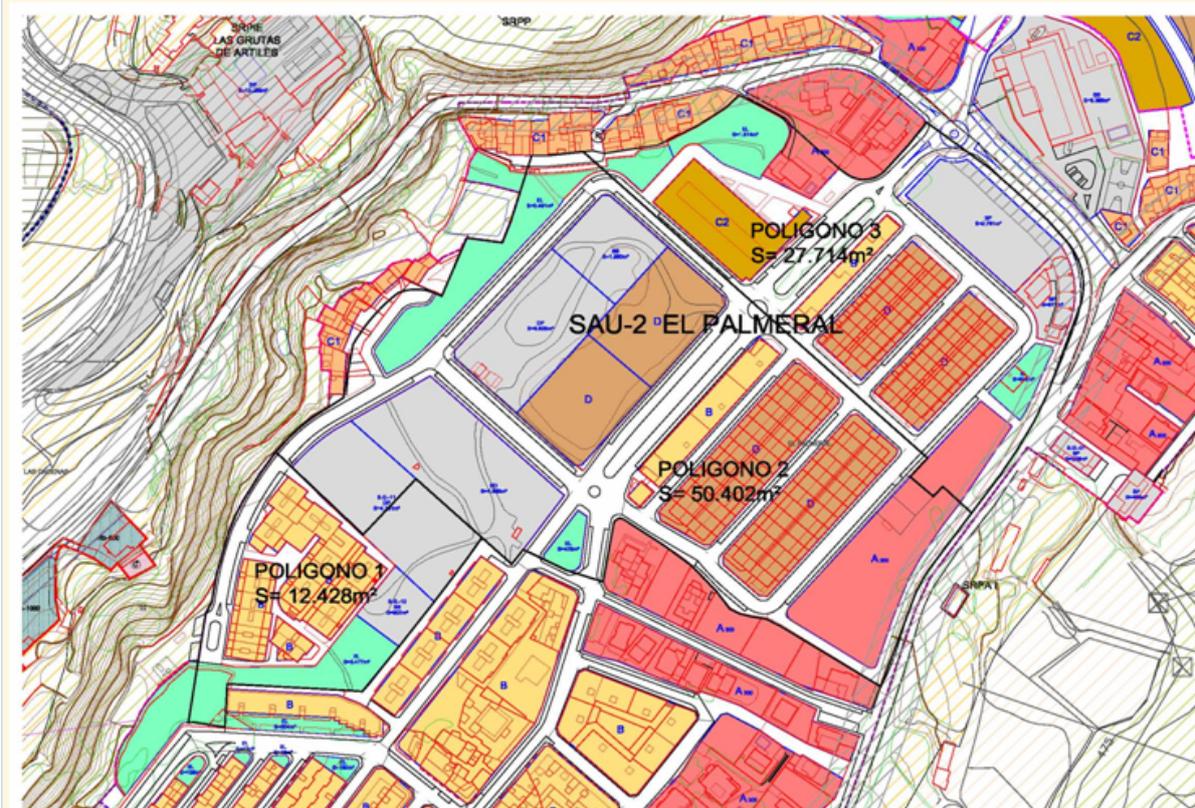
## ACTUACIONES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

<b>SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>		<b>Topónimo</b>	<b>El Palmeral</b>
<b>Desarrollo</b>		<b>Completamiento de la urbanización</b>	
<b>Superficie (m2)</b>		90.544	
<b>Clasificación del suelo</b>		Urbano	
<b>Categoría</b>		Consolidado	
<b>Condiciones para la edificación</b>		Ver BOP nº70 de 31 de mayo de 2010	
POLÍGONO	SUPERFICIE (m2)	PROMOTOR	ESTADO
1	12.428	MAHERMA	Completo
2	50.402	DOMUS AUREA	Completo
3	27.714	URBIS	A falta de remates
<b>TOTAL</b>	<b>90.544</b>		

**CONDICIONES**

Plan Parcial aprobado definitivamente, con documento de gestión aprobado, proyecto de urbanización aprobado y ejecución de las obras completo con la excepción de las unidades contempladas en el informe municipal para la recepción del Polígono 3.

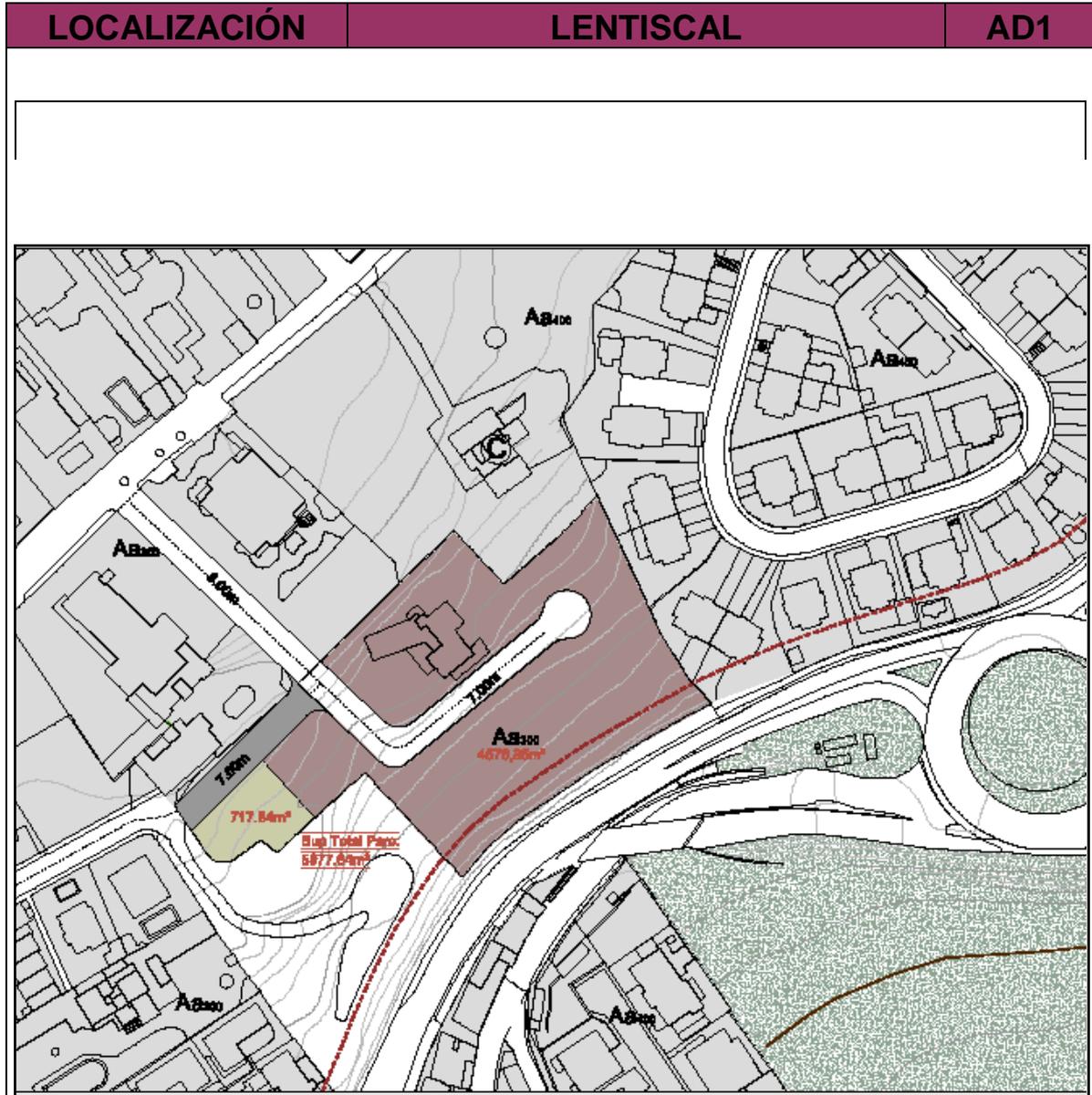
**LOCALIZACIÓN**



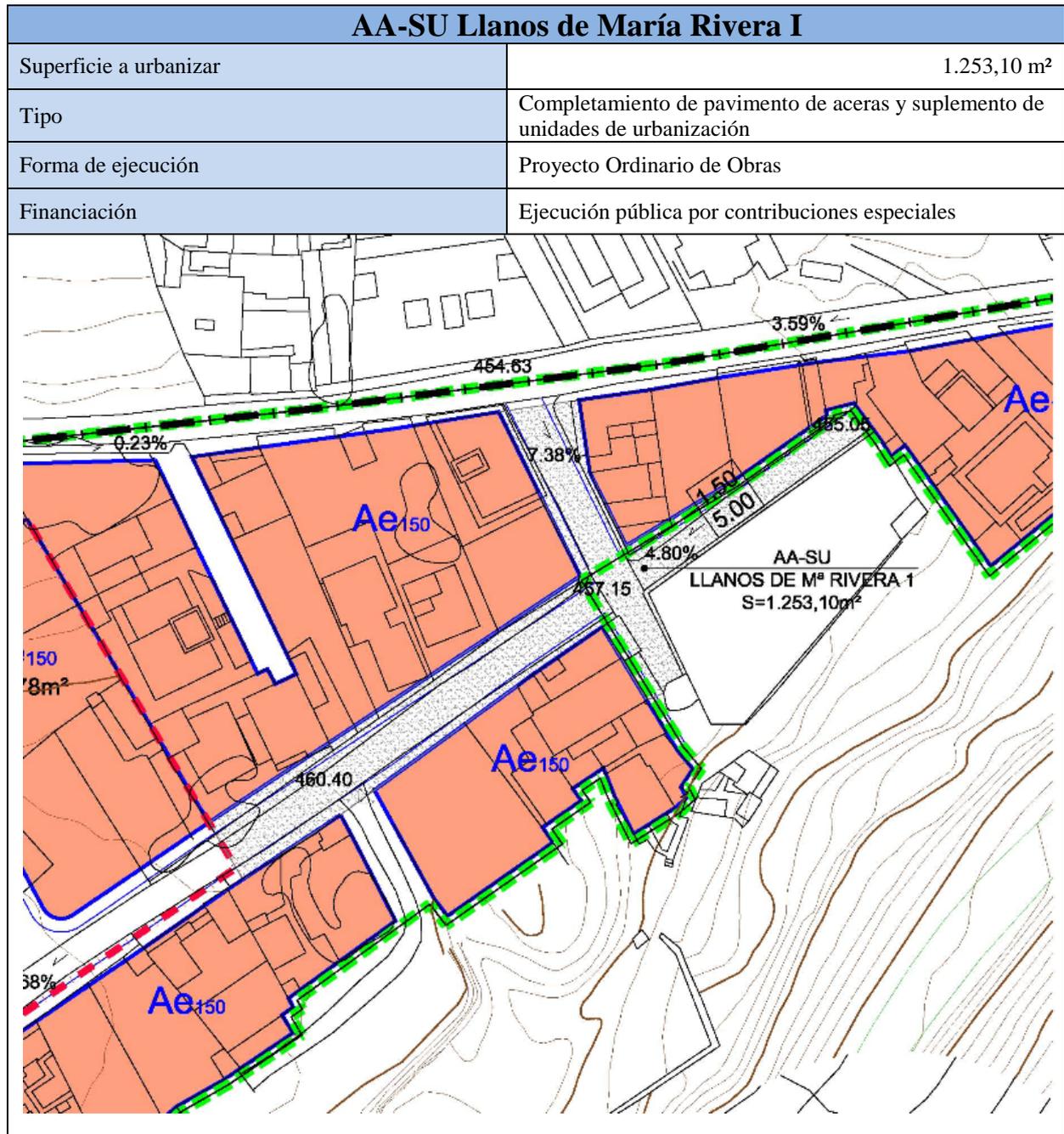
**ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EN SUELO URBANO CONSOLIDADO**

<b>ACTUACIÓN DE DOTACIÓN EL MONTE</b>		<b>AD-1</b>
	<b>SUPERFICIE BRUTA DEL ÁMBITO URBANO DE ACTUACIÓN.</b>	<b>5.977,64</b>
<b>Nº</b>	<b>CONCEPTO</b>	<b>DIMENSIÓN</b>
1	<b>SUPERFICIE RESIDENCIAL Aa-300</b>	4.576,85 m2.
2	<b>SUPERFICIE CESIÓN A ESPACIOS LIBRES</b>	717,84 m2.
3	<b>SUPERFICIE CESIÓN A RED VIARIA</b>	682,95 m2.
4	<b>EJECUCIÓN: CONVENIO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO</b>	
5	<b>OCUPACIÓN m<sup>2</sup> suelo</b>	<b>4.576,85 m2.</b>
6	<b>ALTURA MÁX. PERMITIDA 7,00 metros</b>	<b>2 PLANTAS</b>
7	<b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA = 0,75 m2/m2 (A-300)</b>	<b>3.432,64 m2.</b>
8	<b>ORDENANZA ANTERIOR A-400, EDIF.= 0,66 M2/M2</b>	<b>3.020,72 m2.</b>
9	<b>INCREMENTO DE APROVECHAMIENTO</b>	<b>411,92 m2. const.</b>
10	<b>USO PRINCIPAL</b>	<b>RESIDENCIAL</b>
11	<b>USO COMPLEMENTARIO</b>	<b>DOTACIONAL</b>
12	<b>USOS ADMISIBLES: Todos los de equipamiento</b>	

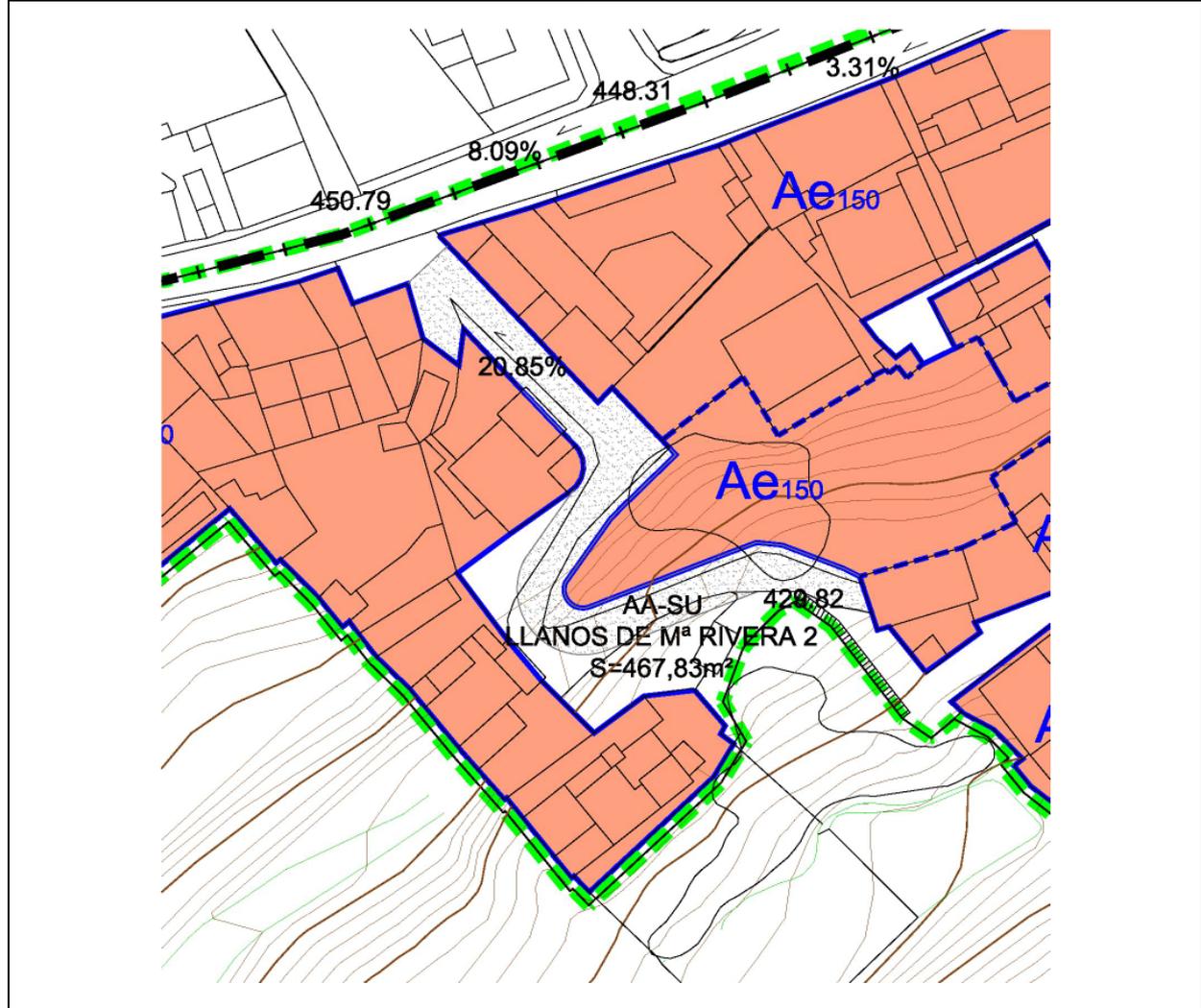
Se deberá **CELEBRAR** Convenio urbanístico con el Ayuntamiento para la fijación de los deberes y derechos de aplicación según la Ley. El diez por ciento de aprovechamiento equivale 41 metros cuadrados construidos o 55 metros cuadrados de suelo



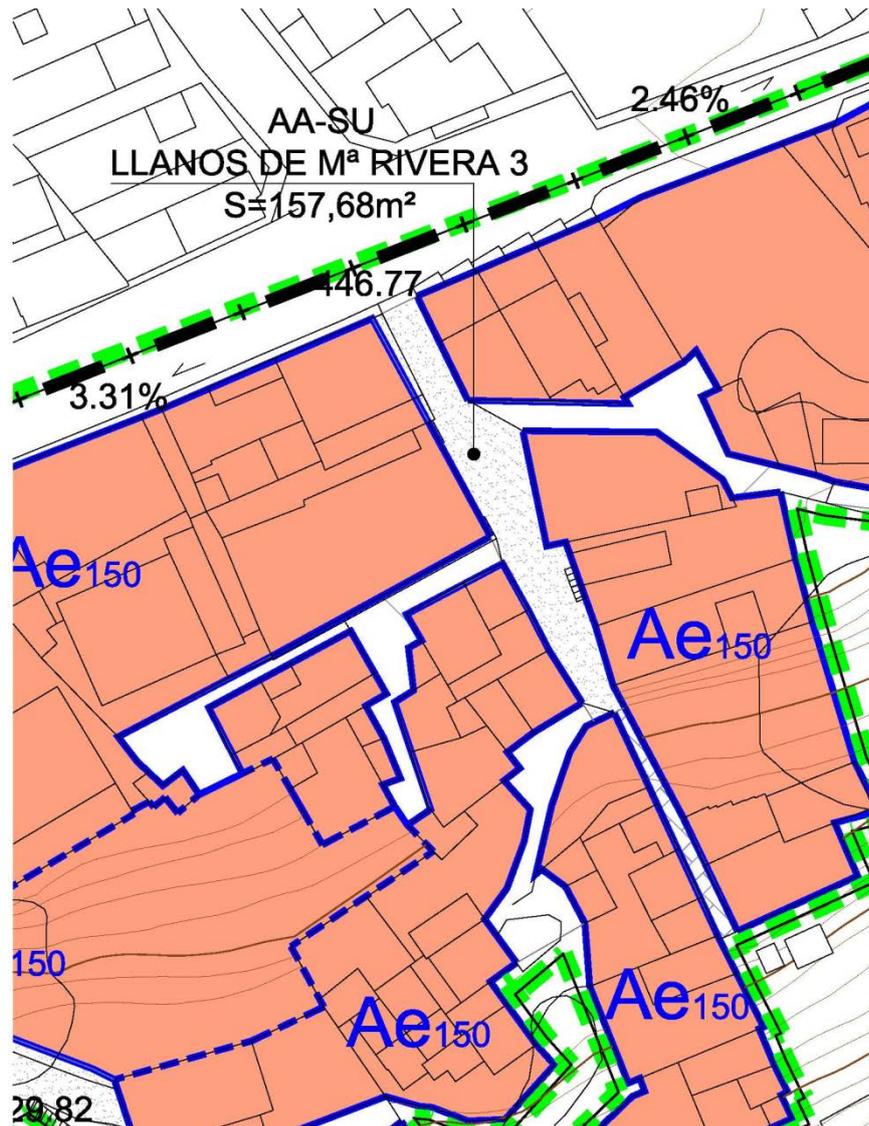
## ACTUACIONES URBANÍSTICAS AISLADAS EN SUELO URBANO



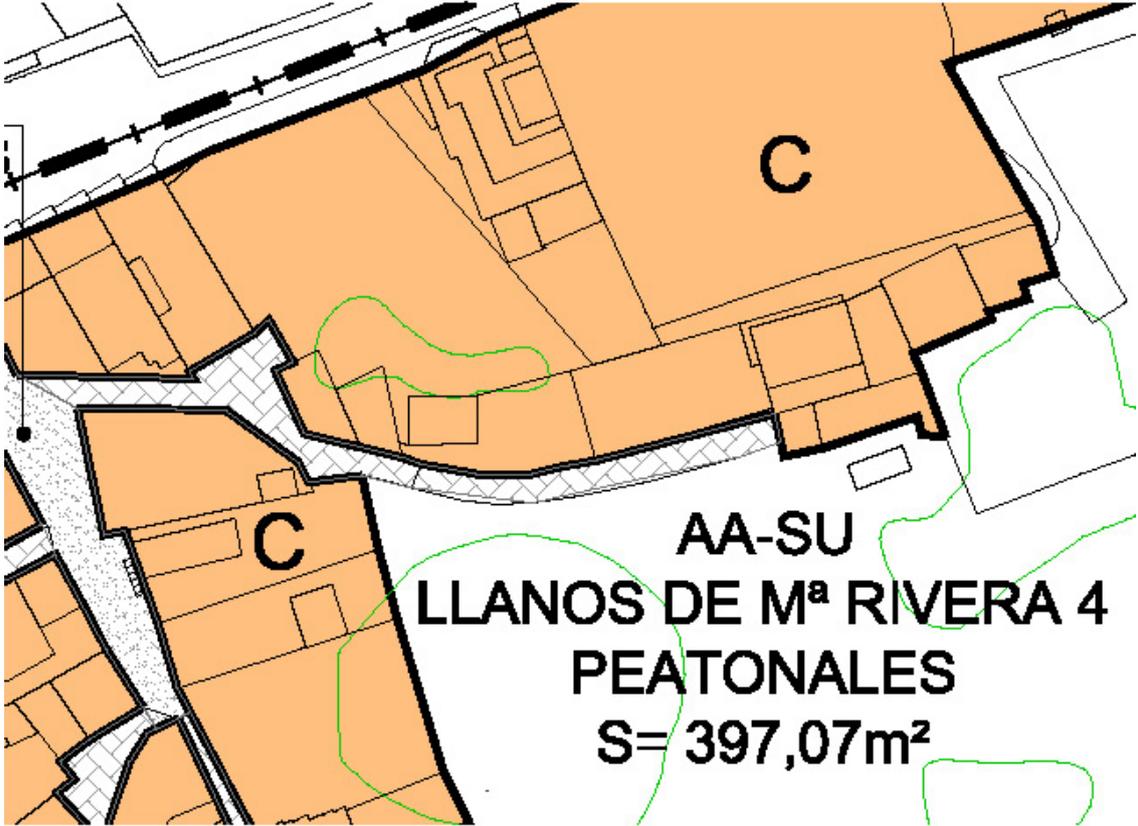
<b>AA-SU Llanos de María Rivera II</b>	
Superficie a urbanizar	467.83 m <sup>2</sup>
Tipo	Completamiento de pavimento de aceras y suplemento de unidades de urbanización
Forma de ejecución	Proyecto Ordinario de Obras
Financiación	Ejecución pública por contribuciones especiales



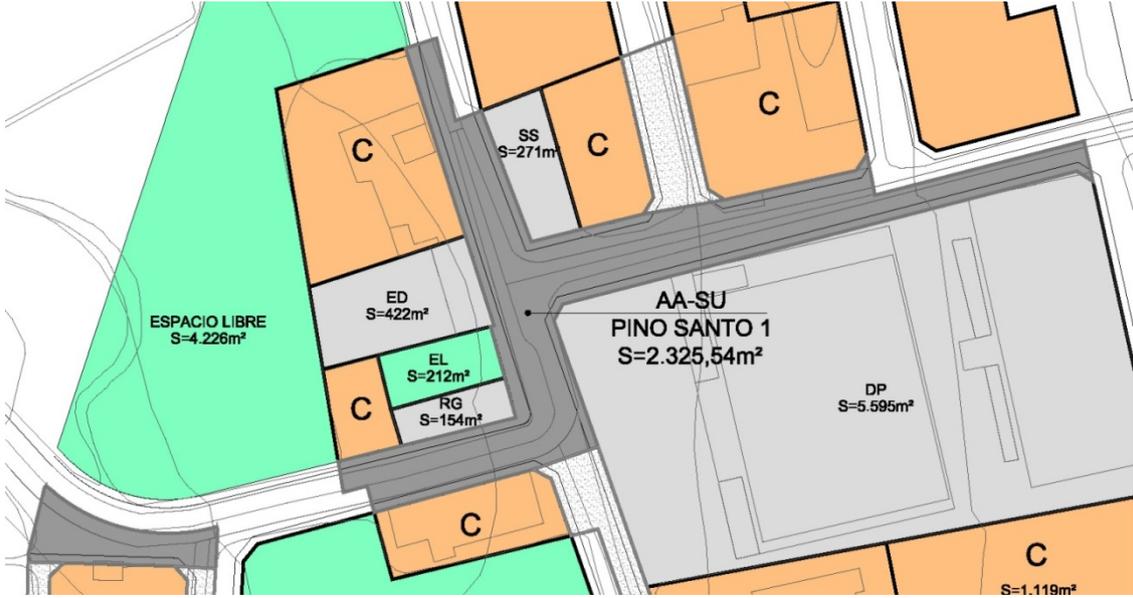
<b>AA-SU Llanos de María Rivera III</b>	
Superficie a urbanizar	157.68 m <sup>2</sup>
Tipo	Completamiento de pavimento de aceras y suplemento de unidades de urbanización
Forma de ejecución	Proyecto Ordinario de Obras
Financiación	Ejecución pública por contribuciones especiales



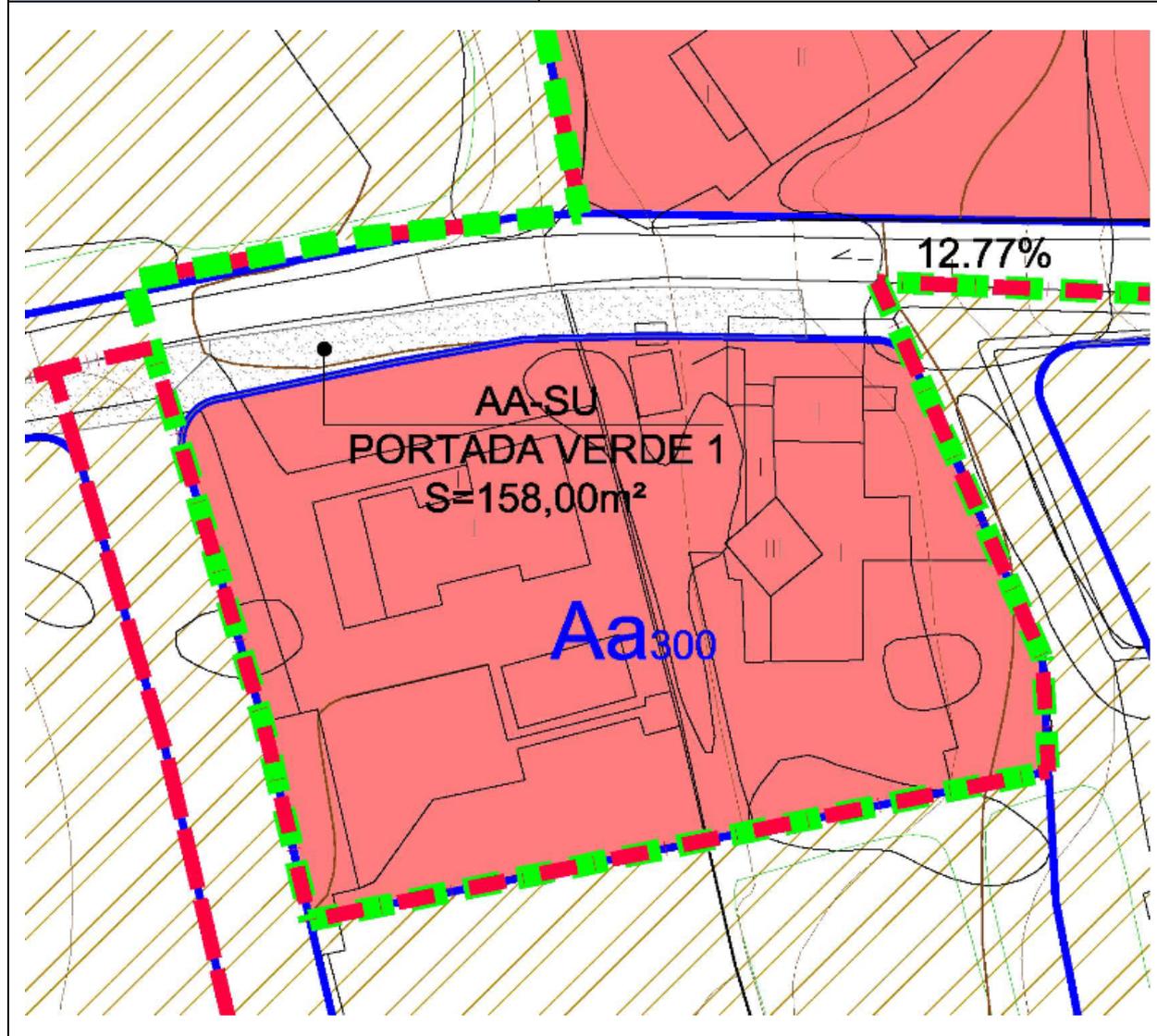
<b>AA-SU Llanos de María Rivera IV</b>	
Superficie a urbanizar	397.07 m <sup>2</sup>
Tipo	Completamiento de pavimento de aceras y suplemento de unidades de urbanización
Forma de ejecución	Proyecto Ordinario de Obras
Financiación	Ejecución pública por contribuciones especiales

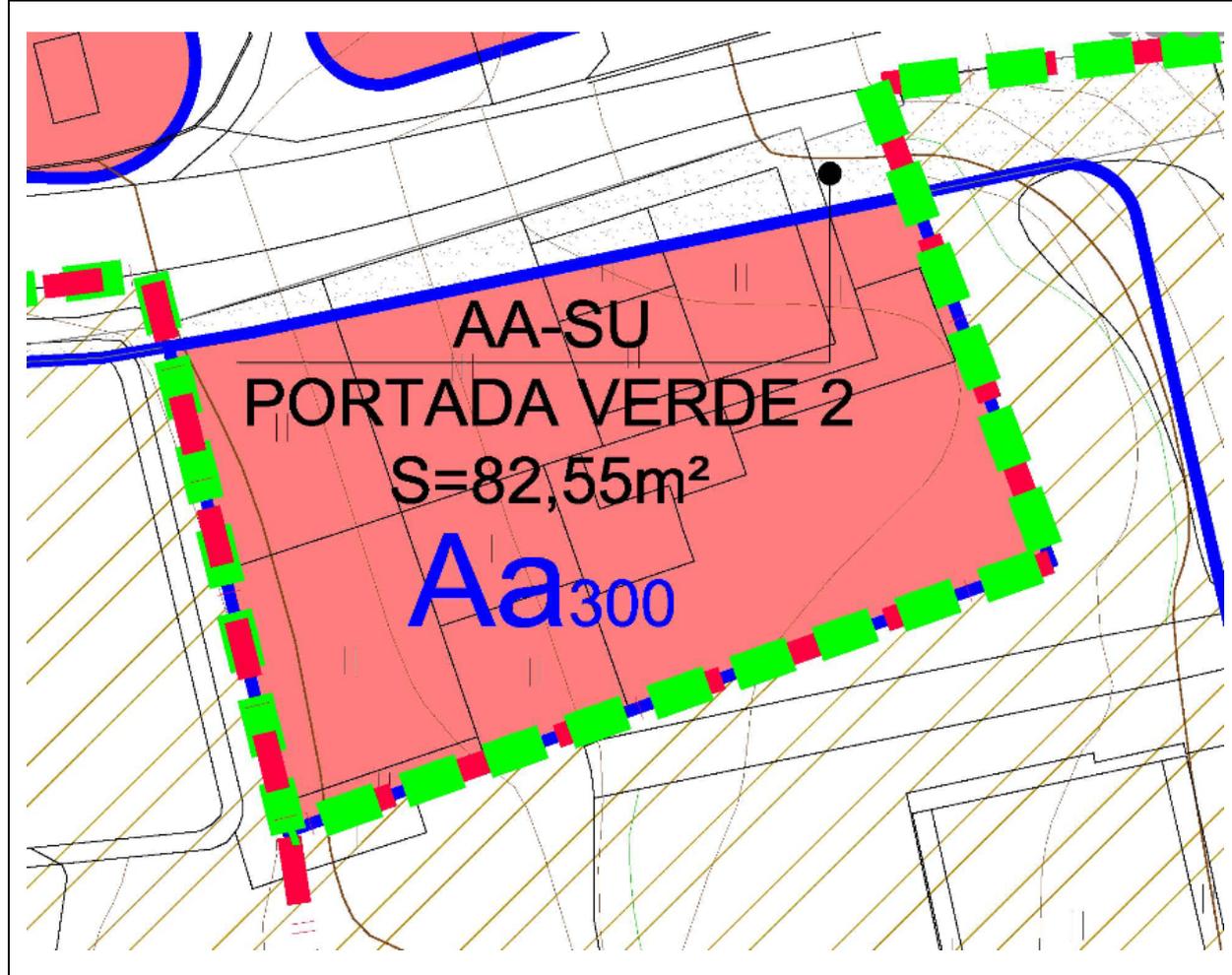
**AA-SU  
LLANOS DE Mª RIVERA 4  
PEATONALES  
S= 397,07m<sup>2</sup>**

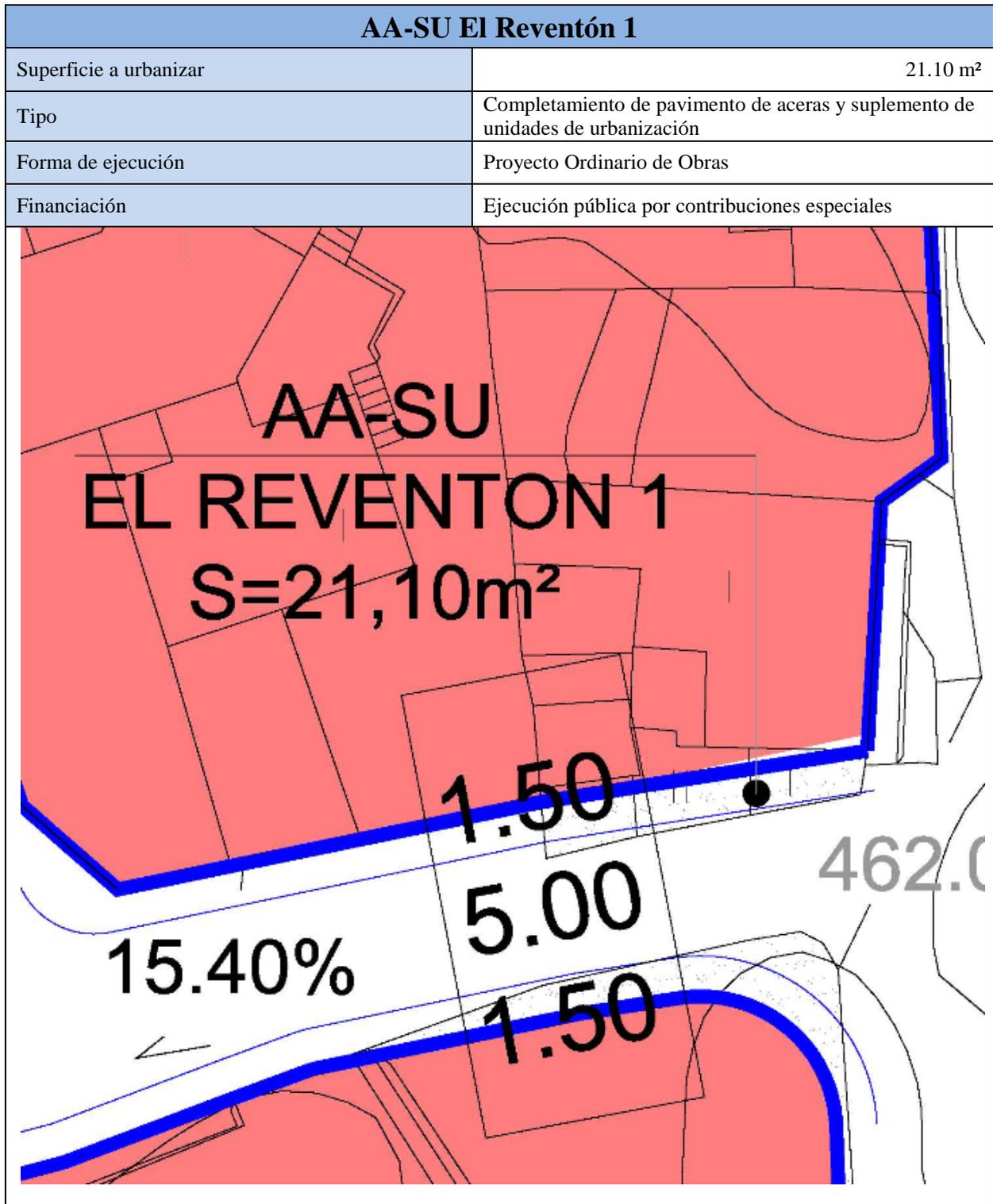
<b>AA-SU Pino Santo Alto 1</b>	
Superficie a urbanizar	2.325,54 m <sup>2</sup>
Tipo	Completamiento de pavimento de aceras y suplemento de unidades de urbanización
Forma de ejecución	Proyecto Ordinario de Obras
Financiación	Ejecución pública por contribuciones especiales
	

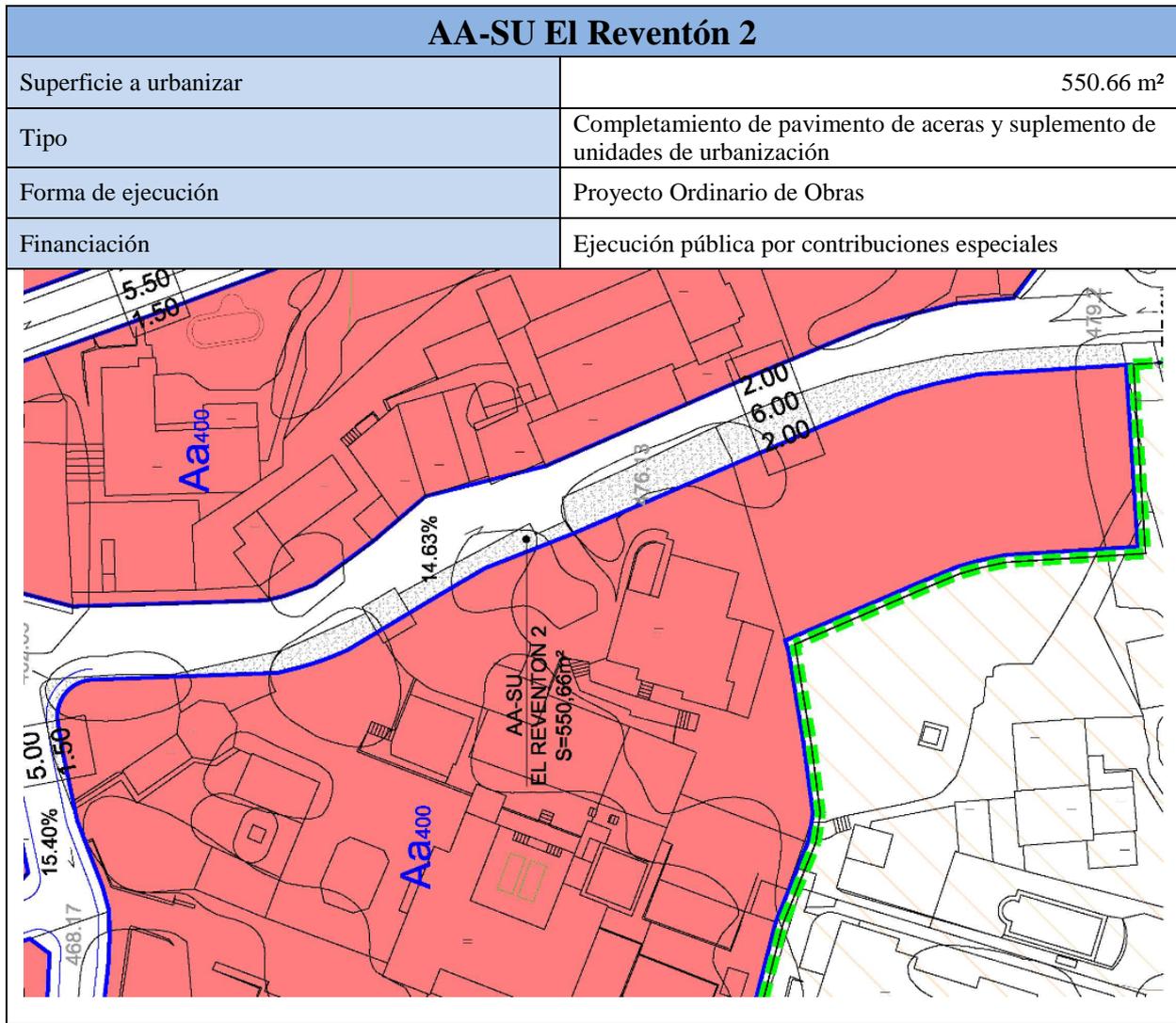
<b>AA-SU Portada Verde 1</b>	
Superficie a urbanizar	158.00 m <sup>2</sup>
Tipo	Completamiento de pavimento de aceras y suplemento de unidades de urbanización
Forma de ejecución	Proyecto Ordinario de Obras
Financiación	Ejecución pública por contribuciones especiales



<b>AA-SU Portada Verde 2</b>	
Superficie a urbanizar	82.55 m <sup>2</sup>
Tipo	Completamiento de pavimento de aceras y suplemento de unidades de urbanización
Forma de ejecución	Proyecto Ordinario de Obras
Financiación	Ejecución pública por contribuciones especiales







<b>AA-SU C.C. Tafira</b>	
Superficie a urbanizar	90.00 m <sup>2</sup>
Tipo	Completamiento de pavimento de aceras y suplemento de unidades de urbanización
Forma de ejecución	Proyecto Ordinario de Obras
Financiación	Cesión de viales Artº 56.1.b, Ley 4/2017 de SENPC

